

INDICE

ARTICULO

- ARTICULO 2.2 Director Administrativo y responsabilidades
- ARTICULO 4.3 Enmiendas; procedimientos
- ARTICULO 7.1 Registro de la Propiedad; circunscripción territorial; subsistencia de secciones actuales; lugar de presentación de títulos
- ARTICULO 7.2 Fincas inmatriculadas en más de un sector o municipio; procedimiento para mantener historial registral
- ARTICULO 8.2 Calificación de títulos y procedimientos subsiguientes
- ARTICULO 11.1 Registradores de la Propiedad -Cambio de sede; procedimiento
- ARTICULO 15.1 Expediente administrativo; procedimiento
- ARTICULO 15.2 Expediente administrativo, elevación y resolución
- ARTICULO 17.1 Expediente administrativo, elevación y resolución decisión por el Secretario de Justicia o el Gobernador
- ARTICULO 21.2 Expedición a virtud de instancia de parte de mandamiento judicial
- ARTICULO 21.4 Solicitudes de interesados y mandamientos judiciales; contenido
- ARTICULO 21.7 Asiento extinguido; contenido de la certificación
- ARTICULO 21.14 Asientos relativos a fincas o personas diferentes; excepción de certificaciones separadas; certificaciones con fotocopias de asientos registrales; certificaciones con relación a asientos; fotocopia de plano
- ARTICULO 23.1 Términos para expedir certificaciones. Proyecto de certificación.
- ARTICULO 27.2 (Artículo Nuevo)- Término de Caducidad de solicitud de certificaciones
- ARTICULO 28.1 Modo de llevar el Registro y modos experimentales.

- ARTICULO 29.1 Libros del Registro cuando harán fe de su contenido cuales se llevarán
- ARTICULO 30.1 Uso de libros actuales; tamaño, número, folios y encuadernación.
- ARTICULO 30.3 Permanencia de libros en el Registro; excepción o Almacén para libros y documentos inactivos, diligencias, destrucción de documentos inscritos
- ARTICULO 30.4 Asientos; redacción a mano.
- ARTICULO 30.5 Identificación de libros; números de juegos de libros
- ARTICULO 30.6 Guarismos; uso en identificación de libros y en asientos; corrección de equivocación en sistema de inscripción a mano
- ARTICULO 30.8 Formato y contenido del libro de inscripciones; cambio experimental o permanente del diseño.
- ARTICULO 31.1 Diario de Operaciones; Disposiciones aplicables
- ARTICULO 31.2 Asiento en general; nota de operación; turnos de limitación, número documentos a presentarse; asiento de presentación limitado.
- ARTICULO 31.3 Contenido asientos de presentación, nota de operación
- ARTICULO 31.4 Recibo por cada asiento; contenido
- ARTICULO 31.7 Horario
- ARTICULO 31.9 Contenido general asiento de presentación
- ARTICULO 31.10 Requisitos del asiento de presentación; asiento limitado; contenido
- ARTICULO 32.1 Asiento particular, anotaciones preventivas y notas marginales; formas y lugar de locales
- ARTICULO 32.2 Inscripciones; forma de hacerlas; modelos y guías
- ARTICULO 33.1 Minuta anexa a documentos; forma y tamaño
- ARTICULO 33.2 Vigencia del sistema de minuta; notificación a usuarios
- ARTICULO 33.3 Diseño y distribución
- ARTICULO 34.1 Indices de Fincas y de Personas; forma de llenarlos
- ARTICULO 34.4 Indice de Personas; encasillado y contenido

- ARTICULO 34.5 Alteraciones; forma de hacerlas constar
- ARTICULO 35.1 Toma de razón declaración judicial incapacidad; Conservación Libro de Incapacitados
- ARTICULO 36.1 Libro Estado de Sellos; contenido y formato
- ARTICULO 36.5 Inutilización documentos; excepciones
- ARTICULO 38.1 Servidumbres en equidad y restricciones a la propiedad; naturaleza
- ARTICULO 39.1 Derecho de Superficie; registros de título
- ARTICULO 39.5 Derecho de superficie del dueño que transmite y se reserva el derecho de construcción
- ARTICULO 45.1 Servidumbres sobre fincas inmatriculadas; predios dominantes y sirvientes del mismo dueño.
- ARTICULO 49.1 Contratos de opción y de tanteo; requisitos para ser inscribible.
- ARTICULO 49.2 Transmisión del derecho de opción de compra y de tanteo inscritos; requisitos para ser inscribible.
- ARTICULO 50.1 Derecho Hereditario; forma de inscripción
- ARTICULO 50.2 Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario
- ARTICULO 51.1 Resoluciones judiciales declaratorias de incapacidad inscribibles; efecto.
- ARTICULO 51.2 Incapacidad, reglas aplicables y circunstancias que contendría la inscripción de la resolución judicial que la declare.
- ARTICULO 55.1 Instrumentos notariales; necesidad de que no adolezcan de faltas que los hagan nulos o anulables.
- ARTICULO 56.1 Documentos judiciales; requisitos; sentencias declarativas y no declarativas; efecto.
- ARTICULO 57.1 Documentos administrativos; concepto y requisitos
- ARTICULO 58.2 Documentos privados; presentación
- ARTICULO 59.1 Sentencias extranjeras; requisitos para su inscripción; exclusiones del procedimiento

- ARTICULO 61.1 Documentos en idiomas extranjeros; traducción
- TITULO IV Forma y efecto de la inscripción
A-Procedimiento Registral
- ARTICULO 64.1 Documentos defectuosos; presentación o notificación de faltas
- ARTICULO 64.3 Documentos defectuosos para inscripción en otros Registros; procedimiento
- ARTICULO 65.1 Retirada de documentos pendientes de inscripción y entrega de documentos inscritos, personas autorizadas
- ARTICULO 66.1 Inscripción de documentos, Términos
- ARTICULO 66.2 Demoras en la notificación o inscripción; Informe Director Administrativo
- ARTICULO 66.3 Quejas por demora ante el Registrador o el Director Administrativo; procedimientos subsiguientes
- ARTICULO 66.5 Nota de caducidad del asiento de presentación procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador
- ARTICULO 67.3 Denegación de la solicitud de reserva de prioridad por falta de requisitos
- ARTICULO 67.10 Notificación previa de faltas no permitidas. Denegatoria; recurso gubernativo
- ARTICULO 67.11 Reserva de prioridad de inscripción, término.
- ARTICULO 67.14 Toma de razón de escrito de solicitud de reserva de prioridad que carece de requisito legal
- ARTICULO 67.17 Consentimiento de la denegatoria por no interponer recurso
- ARTICULO 70.1 Inscripción previa requerida; otorgante; herederos
- ARTICULO 70.2 Nueva anotación del derecho del otorgante; prohibición de inscripción
- ARTICULO 71.1 Herencia; Solicitud de inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos; requisitos

- ARTICULO 71.5 Inmuebles o derechos reales objeto de legado; requisitos para su inscripción por herederos. (Se renumera para que sea el 71.4)
- ARTICULO 71.6 (renumerado para que sea artículo 71.5) -Existencia de legatario que no es persona cierta; procedimiento a seguir
- ARTICULO 72.2 Escritura de ratificación por herederos de contrato efectuado por causante; contenido; procedimientos.
- ARTICULO 77.1 Litigios entre interesados; Registrador no parte.
- ARTICULO 80.1 Faltas reglamentarias; cuales son y efectos.
- ARTICULO 81.2 Notificación de faltas; primera y subsiguientes notificaciones; contenido.
- ARTICULO 81.3 Notificación al presentante y al notario autorizante; procedimiento en señalamiento de faltas a documentos judiciales.
- ARTICULO 81.13 Inscripción de partes de un documento; exclusiones
- ARTICULO 82.1 Recalificación-Término de presentación del escrito.
- ARTICULO 82.2 Presentación del escrito; forma de hacerse.
- ARTICULO 82.3 Identificación contenido y requisitos del escrito de recalificación.
- ARTICULO 82.5 Nota sobre interrupción del término de caducidad, contenido.
- ARTICULO 82.6 No radicación de escrito y presentación de documentos enmendatorios; efectos
- ARTICULO 82.7 Faltas no corregidas a juicio del Registrador; notificación de su determinación; efectos
- ARTICULO 82.10 (artículo nuevo) -Alegación de naturaleza inconstitucional de precepto legal señalado por el Registrador; procedimiento.
- ARTICULO 83.1 Término para inscribir o denegar el documento; Retiro de documento; procedimiento.
- ARTICULO 84.1 Corrección de faltas después de caducado el asiento de presentación; efectos.
- ARTICULO 86.2 (Artículo Nuevo) -Presentación de título ya inscrito; procedimiento; efectos
- ARTICULO 89.5 Anotación preventiva; término

- ARTICULO 89.6 Nota al margen de la anotación preventiva, contenido
- ARTICULO 90.1 Confirmación de la actuación del Registrador; Nota al Margen de la anotación Preventiva; contenido; computación del término
- ARTICULO 90.3 Revocación de la decisión del Registrador; inscripción de conversión; cancelaciones;
- ARTICULO 90.4 (renumerado 90.3) -Inscripción de conversión; contenido
- ARTICULO 94.1 Renumeración de fincas, procedimiento
- ARTICULO 96.1 Prohibiciones de enajenar; lugar y contenido de los asientos; efectos
- ARTICULO 97.1 Segregaciones o agregaciones; descripción remanente, pago de derechos
- ARTICULO 99.2 Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción
- ARTICULO 99.3 Fincas rústicas o urbanas; contenido; variación de medida; agrimensor; definición
- ARTICULO 99.4 Nombres de titulares, requisitos; iniciales; uso prohibido; rectificación o cambio de nombres; procedimiento
- ARTICULO 103.2 Venta con pacto de retro; procedimiento; Nota Marginal
- ARTICULO 104.5 Aguas de dominio privado, contenido
- ARTICULO 106.1 Bienes privativos o presuntivamente gananciales; reglas aplicables
- ARTICULO 106.2 Adquirente viudo o divorciado; inscripción de bienes como privativos; requisitos
- ARTICULO 110.1 Derechos no reales inscritos; efectos.
- ARTICULO 114.1 Derechos reclamados en juicio; concepto registral
- ARTICULO 115.2 Notificación previa al afectado por la anotación; forma de justificarlo
- ARTICULO 115.4 (renumerado 115.3) -Acción en ejercicio de derecho real inscrito; extensión de la presentación del mandamiento judicial; procedimiento.

- ARTICULO 115.5 (renumerado como 115.4) -Solicitud de anotación por acción en ejercicio de derecho real inscrito; notificación previa inexigible
- ARTICULO 116.1 Cancelación de inscripciones contradictorias posteriores a la anotación, procedimiento
- ARTICULO 116.2 Venta judicial; escritura de venta; título suficiente
- ARTICULO 116.3 Cancelación de asientos posteriores a la anotación; título suficiente; ganancias posteriores a la hipoteca pero anteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.
- ARTICULO 116.4 Solicitud de anotación a virtud de procedimientos judiciales; emplazamiento de partes afectadas; forma de acreditarlo.
- ARTICULO 117.1 Embargo, secuestro o prohibición de enajenar decretados en juicio civil o criminal; procedencia de la anotación.
- ARTICULO 117.3 Inscripción por embargantes de fincas no inmatriculada o inscrita a favor de persona distinta al demandado; procedimiento
- ARTICULO 117.6 Mandamiento judicial de embargo; secuestro o prohibición de enajenar; anotaciones de demandas sobre propiedad; contenido.
- ARTICULO 119.10 Conversión de la anotación en inscripción de hipotecas; procedimiento.
- ARTICULO 120.1 Legados; reglas aplicables a la anotación preventiva.
- ARTICULO 121.2 Contenido del asiento de la anotación.
- ARTICULO 123.1 Operaciones no registrales.
- ARTICULO 123.2 Inscripciones o anotaciones posteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.
- ARTICULO 127.2 Títulos suficientes para la cancelación.
- ARTICULO 127.4 (Renumerado como 127.3) - Consignación, requisitos para cancelar a virtud de consignación.
- ARTICULO 127.6 Hipotecas legales inscritas por mandato judicial o sin él; procedimientos.

- ARTICULO 128.1 Extensión de inscripción de derechos; procedimiento
- ARTICULO 128.6 Hipotecas; documento de cancelación; excepciones
- ARTICULO 128.7 (Texto nuevo) Cancelación de arrendamiento o contrato constituido a término sujeto a prórroga; requisitos
- ARTICULO 128.9 Cesión de créditos hipotecarios; procedimiento.
- ARTICULO 129.1 Anotaciones preventivas de mandamiento judicial o de demanda presentado en el Registro; procedimiento
- ARTICULO 129.3 Restricciones al uso; procedimientos para su cancelación.
- ARTICULO 130.1 Contrato de opción; procedimiento.
- ARTICULO 130.2 (Se reubica el contenido de los Artículos 84.3 y 84.4 y se reenumeran 130.2) -Conversión de anotación de denegatoria en inscripción definitiva; efectos; cancelación de asientos contradictorios; forma de hacerla.
- ARTICULO 131.1 Hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador; procedimientos; extravío de pagaré sin que se haya extinguido la obligación; procedimiento
- ARTICULO 132.2 Artículo Nuevo) Requisito previo de citación de titulares posteriores en subasta de apremio por contribuciones; para cancelación de asientos posteriores
- ARTICULO: 134.1 Derecho objeto de anotación preventiva; forma de acreditar su extinción.
- ARTICULO 134.2 (Artículo Nuevo) -Cancelación de asiento prescrito por haber transcurrido término o extensión de derecho o por resultar del título; procedimiento.
- ARTICULO 135.2 Renuncia de anotación preventiva; procedimiento.
- ARTICULO 137.1 Asientos cancelados a instancia de parte; requisitos
- ARTICULO 140.1 Asientos posteriores a hipotecas o embargos ejecutados y otros; procedimientos.

- ARTICULO 141.5 Error advertido por el Registrador estando ya los títulos fuera del Registro.
- ARTICULO 142.1 Asientos posteriores a la rectificación que se pretende; consentimiento de los titulares de los usuarios; procedimiento.
- ARTICULO 143.1 Asiento en finca equivocada; procedimiento.
- ARTICULO 144.1 Omisión de la firma del Registrador; firma por el sustituto; procedimiento.
- ARTICULO 146.1 Constitución, efectos.
- ARTICULO 150.1 Subrogación en obligaciones; título bastante.
- ARTICULO 151.2 Créditos del mismo rango que no se ejecutan simultáneamente.
- ARTICULO 152.1 Hipotecas en garantía de obligaciones futuras; cuentas de crédito u otras análogas; disposiciones aplicables.
- ARTICULO 156.1 Ampliación de hipoteca; nueva inscripción.
- ARTICULO 156.2 (Artículo Nuevo) -Valor disminuido de finca hipotecada con posterioridad a constitución de hipoteca; circunstancias reveladoras de la finalidad de acuerdo procedimiento judicial
- ARTICULO 163.1 Constitución unilateral a favor de persona determinada; contenido del requerimiento a la misma.
- ARTICULO 166.1 Posposición o permuta de rango hipotecario requisitos para su inscripción; títulos negociables garantizados por hipoteca; requisitos para inscripción.
- ARTICULO 166.4 Falta de presentación dentro del término de escritura favorecida; efectos.
- ARTICULO 168.1 (Renumerado como 167.1 con un nuevo texto)
Tasación para subasta en ejecución de hipoteca; requisitos
- ARTICULO 171.1 Quienes pueden exigirla.

- ARTICULO 171.2 Menores de edad; quienes puedan representarlos en sus derechos a exigir hipoteca legal
- ARTICULO 181.1 Ejecución de hipoteca; procedimiento
- ARTICULO 182.2 (artículo nuevo) Norma exigida por el tracto
- ARTICULO 185.1 Certificación del Registrador; plazo de expedición; contenido.
- ARTICULO 188.1 Subastas; edictos; tipo mínimo.
- ARTICULO 188.2 Procedimiento aplicable cuando se declara desiertas las subastas.
- ARTICULO 191.1 Ejecución por la vía ordinaria; confirmación de la venta no requerida.
- ARTICULO 192.1 Escritura de venta; oportunidad de otorgarla.
- ARTICULO 193.3 Citaciones personales; procedimiento aplicable.
- ARTICULO 193.4 Expediente de dominio; bienes procedentes del Estado; notificaciones.
- ARTICULO 194.1 Carencia de título de adquisición; efectos; contenido de resolución
- ARTICULO 195.1 Inscripción del dominio; requisito.
- ARTICULO 196.1 Contradicción de dominio; procedimiento; cancelación de asientos posteriores.
- ARTICULO 198.1 Propiedad horizontal y edificación sobre finca inmatriculada; procedimiento.
- ARTICULO 200.1 Libros en antiguas Contadurías; Anotadurías y Receptorías de Hipotecas; cierre; excepciones.
- ARTICULO 203.2 Anotaciones preventivas; caducidad.
- ARTICULO 203.3 Rehabilitación de asientos en libros destruidos; procedimiento; plazo para la rehabilitación.
- ARTICULO 208.1 Reencuadernación y reparo de libros; reconstrucción de partes determinadas.
- ARTICULO 208.2 Certificación por el Registrador en el traslado de asientos; contenido.
- ARTICULO 208.3 Conservación de asientos registrales; procedimiento.

ARTICULO 208.4 Traslados de asientos; contenido de certificación.

ARTICULO 208.5 Traslado-contenido de nota.

ARTICULO 211.1 Vigencia del Reglamento

COMENTARIOS A ARTICULOS

A

- Nota 2.2: Se delegue en forma expresa en el Director Administrativo todo lo concerniente a la administración de las Secciones del Registro de la Propiedad a fin de evitar cualquier posición, duda o confusión al respecto, conforme lo autoriza el Artículo 2 de la Ley, 30 LPRA sección 2001 (Supl. 1986).
- Nota 4.3: Se enmienda el artículo para adoptar el procedimiento aplicable de la Ley de Procedimiento administrativo vigente para enmendar el reglamento.
- Nota 7.1: Establece con mayor claridad el procedimiento a seguirse en casos de fincas que se inmatriculan por primera vez en más de una demarcación.
- Nota 7.2: Se adoptó este artículo nuevo como un desarrollo obligado del artículo de la Ley Hipotecaria que procura mantener un solo historial registral para las fincas que radican en más de una circunscripción registral.
- Nota 8.2: Se requiere que el Registrador que ha notificado faltas sea el mismo que decida sobre un escrito de recalificación que le sea radicado en relación a las mismas.
- Nota 11.1: Se enmienda para que mejore su redacción
- Nota 15.1: Se elimina el plazo que establece el artículo vigente. La ley no establece plazo alguno para concluir la investigación administrativa ni requiere que se le envíe copia del expediente al Registrador. Dicho estatuto no dispone que se le notifique al Registrador de los cargos que surjan de la investigación y se le provea el derecho a ser oído.

- Nota 15.2: Se enmienda porque la ley no requiere que se devuelva el expediente al funcionario para que este formule los cargos y luego señale la vista. Únicamente dispone que el Secretario tome las medidas disciplinarias que estime pertinente, después de recibir el expediente. La disposición del Artículo 18 de la Ley, al efecto de que se notifique al Registrador querellado de los cargos que surjan de la investigación cumplen con el requisito de garantizar el derecho constitucional al debido procedimiento de ley en trámites administrativos
- Nota 17.1: Se mejora la expresión
- Nota 21.2: La enmienda clarificar para evitar crear confusión con las certificaciones que necesiten las partes, quienes deberán pagar los derechos correspondientes si no están exentos por la ley.
- Nota 21.4: Se mejora el contenido del artículo sin alterar lo dispuesto en el vigente. El inciso 3 de este artículo es enmendado para conformarlo con el inciso 5.
- Nota 21.7: Se recomienda eliminar la mención del artículo 142 de la Ley por ser innecesario ya que el artículo 127 cubre todos los casos de extensión de asientos.
- Nota 21.14: Se elimina la posibilidad de que se solicite un número alto de certificaciones de varias fincas pertenecientes a varios titulares. Se incluye la modalidad de certificaciones en fotocopias en aquellas secciones donde existen las facilidades.
- Nota 23.1: (Texto nuevo) Se incluye el plazo para expedir certificaciones en el procedimiento ejecutivo sumario para así armonizarlo con el artículo 24 de la ley.

- Nota 27.2: Se renumera y enmienda para eliminar el archivo de certificaciones y sus comprobantes del Registro que no han sido recogidas en cumplimiento con los señalamientos del Contralor
- Nota 28.1: Se añadió "en parte de ellas" para poder enmendar al artículo 30.1
- Nota 29.1: Establece la diferencia entre los libros que dan fe de su contenido y los registros auxiliares
- Nota 30.1: Se eliminó la última oración por ser innecesaria ya que el principio está cubierto en el artículo 28.1
- Nota 30.3: Se enmienda para cumplir con los señalamientos del Contralor en cuanto al volumen de documentos inactivos que permanecen en el Registro por años sin que pueda disponerse de ellos.
- Nota 30.4: Se mejora la expresión
- Nota 30.5: Se enmienda para mejorar la expresión y adaptar la regla a los cambios en la Modernización del Registro
- Nota 30.6: Se mejora la expresión y se adapta a la modernización del Registro
- Nota 30.8: Se mejora la expresión y se adapta a la Modernización

- Nota 31.1: Se mejora la expresión
- Nota 31.2: Se establece la norma deseable adoptada en la práctica de limitar a diez los documentos que pueda presentar una persona para evitar la acaparación de la presentación por un presentante en perjuicio de los demás. Se aclara que la norma establecida en el primer párrafo no excluye el que pueda presentar el título aunque ya se haya presentado una vez e inscrito con respecto a otros actos contenidos en el mismo
- Nota 31.3: El último párrafo del artículo 31.2 pasará a ser parte de este artículo, por tratarse del mismo tema
- Nota 31.4: La enmienda permite la notificación al presentante de la inscripción del título, si éste así lo solicitare, práctica común en el Registro.
- Nota 31.7: Se mejora la redacción del artículo
- Nota 31.9: Se dispone para que el número de serie de los comprobantes y sellos conste en el Diario de Presentación
- Nota 31.10: Se mejora la expresión y se incluye en este artículo los requisitos de firma del asiento de presentación por el funcionario registral
- Nota 32.1: Se mejora la expresión
- Nota 32.2: Se aclara la redacción del artículo
- Nota 33.1: Se mejora la expresión. Se aclara que la minuta mencionada en el artículo es la contenida en el Artículo 36 de la Ley

- Nota 33.2: Se mejora la expresión del artículo y se aclara que la minuta mencionada en el artículo es la dispuesta por el artículo 36 de la Ley. Se adapta al procedimiento de la presentación de una minuta en el sistema registral computarizado.
- Nota 33.3: Se enmienda el contenido del artículo para adaptarlo a la aplicación del sistema mecanizado
- Nota 34.1: Se mejora la expresión
- Nota 34.4: Se mejora la expresión
- Nota 34.5: Se mejora la expresión
- Nota 35.1: Elimina el Libro de Incapacitados por estar en desuso
- Nota 35.2: Se derogan los artículos 35.2, 35.3, 35.4 se eliminan por estar relacionados con el artículo 35.1
- Nota 36.1: Se mejora la expresión
- Nota 36.5: Se mejora la expresión y se incluye otros tipos de documentos que se almacenan innecesariamente en el Registro
- Nota 38.1: Se mejora la expresión
- Nota 39.1: Se aclara la diferencia existente en la práctica registral entre la inscripción de la propiedad superficiaria propiamente y del derecho a construir que debe quedar inscrito en la finca principal
- Nota 39.5: (Texto Nuevo) La redacción del artículo aplica solamente a venta de terreno y excluye al dueño que interesa reservar el derecho de construir sobre el techo de una estructura existente. Se enmienda para incluirlo
- Nota 45.1: La enmienda contiene la doctrina presentada de Borges vs Registrador; 91 DPR-112

- Nota 49.1: Se incluye el contrato de retracto y se aclara concepto.
- Nota 49.2: Se eliminó la última oración por considerar que la prohibición de transmisión es excesiva
- Nota 50.1: Se enmienda para que quede claro que cuando se trate de un heredero único o cuando coincidan en ese heredero único la figura de heredero y albacea o contador partidor pueda inscribirse la propiedad directamente a su favor con el documento que lo declare heredero sin necesidad de una adjudicación.
- Nota 50.2: Se aclara la redacción del artículo y se añade un párrafo para que todo lo concerniente a herencia esté contenido en el mismo artículo. Se distingue entre la inscripción solicitada por todos los herederos y la inscripción solicitada por un mandatario
- Nota 51.1: Se corrigen errores de redacción y se aclara los conceptos contenidos en el artículo
- Nota 51.2: Se corrigen errores de redacción
- Nota 55.1: Se mejora la expresión
- Nota 56.1: Se incorporan las sentencias no declaratorias de división o adjudicación de bienes gananciales por ser similares a la de partición de herencia y ambas son no increíbles
- Nota 57.1: Se modifica el artículo para conformarlo con la Ley y se corrigen errores de redacción
- Nota 58.2: Se aclara la naturaleza de los documentos complementarios
- Nota 59.1: Se aclara que la cláusula de entera fé y crédito de la Constitución de Estados Unidos, (Artículo 4 Sección I) no aplica a sentencias federales y que quedan excluidas del procedimiento de exequatur aquellas sentencias pronunciadas por tribunales de Estados Unidos o extranjeros, cuando ambos conyuges comparecen a transferirle la propiedad a un tercero y en la sentencia sometida no hay disposición que favorezca a algún menor sobre ese bien específico

- Nota 61.1: (Texto nuevo) Se sustituye el texto del artículo para aclarar el concepto y conformarlo con el artículo correspondiente de la ley
- Nota 64.1: Se aclara conceptos y se mejora la expresión
- Nota 64.3: (Artículo Nuevo) Se extiende el procedimiento dispuesto en el Título VI de la Ley a los documentos que se presentan para ser registrados en los demás registros, práctica registral que se ha llevado a cabo durante la vigencia de ésta y la anterior Ley
- Nota 65.1: El artículo 5 de la Ley establece con claridad la diferencia entre la forma de retirar documentos pendientes de inscripción y documentos ya inscritos. Se elimina la última oración de este artículo porque imparte una rigidez al proceso de retiro de documentos inscritos que no cumplen con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley.
- Nota 66.1: Se incluye la denegatoria en las operaciones registrales.
- Nota 66.2: Se mejora la expresión y se armoniza con los artículos 66.1 y 71 de la Ley en lo que concierne a los términos
- Nota 62.3: Se mejora por razón de estilo
- Nota 66.5: Se provee un mejor servicio en los casos de caducidad de documentos y se cumple con la intención del legislador al modificar el artículo 69 de la Ley y permite cumplir con los señalamientos del Contralor
- Nota 67.3: Se mejora el estilo y se facilita el procedimiento registral relacionado con la solicitud de reserva de prioridad.
- Nota 67.10: Se corrigen errores de redacción
- Nota 67.11: Se modifica el texto para brindar mayor oportunidad al presentante o notario para corregir las eficiencias del documento o reserva de prioridad
- Nota 67.14: Se modifica el texto para conformarlo con lo dispuesto en el Artículo 67.13 del Reglamento y el Artículo 50 de la Ley

- Nota 67.17: Se enmienda por razón de estilo
- Nota 70.1: Se provee para el caso de que se desee inscribir una demanda o documento judicial. Se dispone para que no se requiera al interesado la inscripción previa. Se exime de la presentación de aquel documento complementario que no pueda obtenerse.
- Nota 70.2: Se exceptúa el crédito refaccionario que se anota únicamente preventivamente, según el artículo 119 y 120 de la Ley Hipotecaria.
- Nota 70.4: Derogado por ser contrario a lo dispuesto en ELA vs. Reg. 111 DPR 117
- Nota 71.1: Se enmienda para evitar repetir los requisitos de la instancia y se hace referencia al artículo 50.2
- Nota 71.4: Se deroga el artículo 71.4 vigente por haberse incluido en mismo en el texto del artículo 50.1
- Nota 71.5: Se renumera como Artículo 71.4 para ratificar lo establecido en el artículo 50.1 del Reglamento
- Nota 71.6: Se renumera como artículo 71.5 y se enmienda por razón de estilo
- Nota 72.2: Se corrige para que lea Secretario del Tribunal por Secretario de Hacienda ya que el primero es quien hace las notificaciones
- Nota 77.1: Se enmienda por razón de estilo y se elimina la parte que invade la función adjudicativa del Tribunal
- Nota 80.1: Se elimina lo relacionado con faltas reglamentarias que provenían del Reglamento Español. Se amplía la definición del concepto de faltas
- Nota 80.2: Se deroga por estar incluido en el artículo 80.1

- Nota 81.2: Se adiciona el último párrafo para incluir en el Reglamento la practica usual de una sola notificación para lograr una economía de tiempo y dinero y simplificar la práctica registral
- Nota 81.3: Se enmienda para dar mayor participación en el proceso de calificación e inscripción a todos los interesados. El último párrafo incluye la disposición del anterior. Reglamento contenida en la Sección 998T artículo 118, omitida en la nueva legislación necesaria para depurar proceso de inscripción
- Nota 81.13: (Artículo nuevo) El artículo permite inscribir partes de un documento
- Nota 82.1: Se clarifica el proceso de recalificación para facilitar la operación registral
- Nota 82.2: Se ofrece al interesado la oportunidad de enviar la calificación por correo y se corrige el artículo por razón de estilo
- Nota 82.3: Se elimina parte de este artículo por estar incluido en el artículo 82.1
- Nota 82.5: Se elimina la posibilidad de que otra persona que no sea el Registrador firme la nota de caducidad, ya que éste es el único autorizado por ley para calificar los documentos
- Nota 82.6: Se incluyen datos para enfatizar la vigencia del asiento de presentación y de ese modo evitar la confusión con el período de 20 días para consentir la notificación de defectos
- Nota 82.7: Se aclara el contenido del segundo escrito de recalificación en el caso en que ya se ha tratado de corregir la falta señalada
- Nota 82.10: (Artículo nuevo) El artículo dispone lo resuelto en el Recurso Gubernativo contra el Registrador de la Propiedad de Mayaguez 85JTS-57 de 1 de octubre de 1985

- Nota 83.1: Se elimina la palabra inscribir sustituyendola por "recalificación", porque en la practica se pueden detectar otras faltas que no han sido notificadas, tratandose entonces de una recalificación. Se provee un mecanismo para que el Director del Registro se entere si un Registrador no actua dentro de los términos que provee la Ley. Se le ofrece al usuario una alternativa para retirar el documento antes de caducar la anotación preventiva de denegatoria
- Nota 84.1: Se elimina lo relacionado con la naturaleza mandatoria de la presentación del documento por ser contrario a la voluntariedad que gobierna la presentación. Se hace claro además, que es necesario pagar nuevamente el arancel
- Nota 84.3: Derogado
- Nota 84.4: Derogado
- Nota 86.2: (Artículo nuevo) El artículo considera los documentos ya presentados como defectuosos
- Nota 88.3: Derogado
- Nota 88.4: Derogado
- Nota 88.5: Derogado
- Nota 89.5: El artículo 77 30 LPRA Sección 2280 establece que la vigencia de la anotación preventiva se prorrogará desde la fecha en que se interponga el Recurso Gubernativo hasta su resolución definitiva por el Tribunal Supremo, por lo que puede exceder los 60 días
- Nota 89.6: Se enmienda por razón de estilo
- Nota 90.1: La enmienda amplía y clarifica el mecanismo cuando se confirma una denegatoria. Hace constar claramente que debe extenderse nota para que continúe el concepto del resto del plazo de 60 días de la anotación preventiva desde la fecha en que se recibe el mandato en el Registro, según dispone el artículo 45 del Reglamento del Tribunal Supremo

- Nota 90.2: Derogado. Se añade su contenido en el artículo 90.1
- Nota 90.3: Renumerado como artículo 90.3. Este artículo vigente pasa a ser 90.2 como consecuencia de la derogación del mismo
- Nota 90.4: Renumerado 90.3. Este artículo pasa a ser 90.3, como consecuencia de la derogación del 90.2
- Nota 94.1: Se mejora la expresión al dividir la última oración del primer párrafo en dos oraciones
- Nota 96.1: Se aclara conceptos y se mejora la expresión
- Nota 97.1: Provee para que se tome conciencia en el Registro del Remanente, disponiéndose que la descripción de éste solo conllevará el pago de los derechos que correspondan a una anotación marginal sin cuantía
- Nota 99.2: Aclara la relación de la regla 5 de este artículo con la regla 2 del Artículo 247 de la Ley. Añade a la regla 10 el requisito de expresar la equivalencia en dinero del valor de la finca o derecho inscrito con el propósito de determinar el cobro de derechos. Se aclara la regla 11 para cubrir los arrendamientos y cualquier otro contrato personal inscribible conforme a la Ley y se mejora la expresión
- Nota 99.3: Se clarifica todo lo relativo al número de mensuras permitidas en una finca
- Nota 99.4: Se armoniza con el caso Acevedo vs. Registrador 115DPR 461, la Sentencia de Angel Rosado Collazo vs. Registrador 24 de marzo de 1987 y el artículo 15 de la Ley Notarial
- Nota 103.2: Se corrige la expresión gramatical
- Nota 104.5: Se aclara conceptos y se mejora la expresión

- Nota 106.1: Se sustituye la palabra "gananciales" en la primera oración por la palabra "privativos" porque este artículo no trata sobre los bienes gananciales
- Nota 106.2: Se modifica el segundo párrafo para que pueda acreditarse la fecha en que el vendedor recibió el pago con anterioridad a una declaración notariada del vendedor de la cual surja la fecha en que recibió el pago
- Se incluye en el segundo párrafo la alternativa de la certificación del Tribunal Superior de que la Sentencia fue dictada en determinada fecha
- Se añade un tercer párrafo para disponer que será suficiente una determinación judicial en juicio declarativo en los casos en que fuese imposible acreditar el carácter del dinero invertido, según se establece en los primeros dos párrafos del artículo
- Nota 110.1: Se corrige la expresión
- Nota 114.1: Se mejora la expresión
- Nota 115.2: Se elimina la primera oración de este artículo por razón de que el caso Rocafort vs. Alvarez 112DPR 563 dejó sin efecto el primer párrafo de la Regla 56.07 de procedimiento civil que establecía el requisito de la previa notificación en anotaciones preventivas al amparo de esta regla
- Nota 115.3: Se deroga porque sus disposiciones están incluidas en el artículo 117.6
- Nota 115.4: Renumerado como 115.3 como consecuencia de la derogación del mismo
- Nota 115.5: Renumerado 115.4. Se armoniza el artículo con lo resuelto en el caso Rocafort vs. Alvarez 563
- Nota 116.1: Se mejora la expresión

- Nota 116.2: Se aclara que los documentos que acompañan la escritura de venta judicial deberán estar certificados por el Tribunal. Se armoniza este artículo con el 140.1 para que la identificación del título objeto de ejecución conste en los documentos judiciales
- Nota 116.3: Se mejora la expresión y se aclara el requisito de que exista un mandamiento judicial previo a la cancelación de asientos posteriores a la anotación
- Nota 116.4: La enmienda requiere la acreditación del emplazamiento de los demandados para una inscripción de venta judicial de la Sentencia
- Nota 117.1: Se aclara el lenguaje del artículo
- Nota 117.3: Corrección tipográfica
- Nota 117.6: Se enmienda para aclarar el contenido de una orden de embargo y su correspondiente procedimiento si este fuera necesario
- Nota 119.10: La enmienda permite que la conversión de la anotación del crédito refraccionario en hipoteca pueda darse por ejecutoria judicial
- Nota 120.1: Se aclara el concepto de "consentimiento notarial expresado" y cuando se requiere una providencia judicial
- Nota 121.2: Se aclara los requisitos que el principio de especialidad exige en la anotación preventiva
- Nota 123.1: Se aclara el lenguaje sobre la fecha del artículo presentado
- Nota 123.2: Se elimina la referencia a la fecha de otorgamiento de los documentos que motiva la inscripción de la anotación preventiva y en su lugar se hace referencia al artículo 140.1 para aclarar su aplicación en este artículo

Nota 127.2: Se mejora la expresión

Nota 127.3: Se deroga el artículo por estar repetido en el artículo 126.6

Nota 127.4: Renumerado como 127.3

Nota 127.5: Se deroga por estar repetido en el artículo 126.6

Nota 127.6: El texto del artículo 127.6 pasa a ser el 127.4

Nota 128.1: Se incorpora el contenido del 140.4 para que quede más completo

Nota 128.6: Se mejora la expresión y se añade la referencia de artículos de ley

Nota 128.7: Se elimina el texto de este artículo y pasa a ser texto nuevo

Nota 128.7: Se aclara el requerimiento del consentimiento del Tribunal para la cancelación de un arrendamiento sujeto a prorroga antes de su vencimiento

Nota 128.9: Se enmienda para que su redacción aclare debidamente el concepto a que se refiere

Nota 129.1: Dispone que las anotaciones preventivas pueden cancelarse cuando se archiva el caso sin perjuicio y cuando se inscriba una sentencia a favor del demandante o se realiza venta de la propiedad en pública subasta. Se corrige error en el número del artículo 134.2

Nota 129.3: Se mejora la expresión

Nota 130.1: La enmienda incluye al contrato de retracto dentro de este artículo por ser su contenido aplicable al mismo

- Nota 130.2: Se reubica el contenido de los artículo 84.3 y 84.4 y se reenumeran artículo 130.2. Se añade una notificación al notario autorizante cuando el título que motivó un asiento ha de cancelarse
- Nota 131.1: Se añade un párrafo para que aplique a la situación del extravío de un pagaré cuando aún no se ha extinguido la obligación. Se dispone la orden del otorgamiento de un pagaré sustituto y se ordena la toma de razón en el Registro mediante una nota marginal
- Nota 132.2: Se añade este artículo para aclarar el requisito de citación de titulares posteriores en caso de subasta en apremio por contribuciones como requisito previo a la cancelación de dichos asientos posteriores
- Nota 134.1: Se elimina el segundo párrafo de este artículo y se enumera 134.2
- Nota 134.2: Artículo nuevo-El texto de este artículo corresponde al segundo párrafo del artículo 134.1 vigente
- Nota 135.1: Derogado
- Nota 135.2: Renumerado como 135.1-Se elimina el texto del artículo 135.1 por estar repetido en otro artículo del Reglamento. El artículo 135.2 pasa a ser parte el 135.1
- Nota 137.1: Se elimina la última oración en el inciso D porque esta basado en el artículo 388C que fue derogado al aprobarse la nueva Ley Hipotecaria
- Nota 139.3: Derogado
- Nota 139.4: Derogado
- Nota 140.1: Se aclaran los principios aplicables a los acreedores y titulares posteriores a la anotación preventiva y se recoge lo expresado en la doctrina hipotecaria y lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley.

- Nota 140.4: Se deroga el texto por ser idéntico al 128.1 vigente, según enmendado
- Nota 140.5: Se deroga por ser idéntico al 128.2 vigente
- Nota 140.6: Se deroga por ser igual a los artículos 122.2 y 122.7
- Nota 141.5: Se mejora la expresión y se alude a disposiciones pertinentes mandatorias que aparecen en el artículo 151 de la ley
- Nota 142.1: Se mejora la expresión
- Nota 143.1: Se mejora la expresión
- Nota 144.1: Se elimina el primer párrafo el cual requiere que el Registrador solicite permiso al Secretario de Justicia para firmar un asiento en el que se haya emitido la firma, si entiende que el mismo se extendió con arreglo a derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la ley, ya que dicho artículo no establece tal requisito
- Nota 146.1: Texto nuevo- Este artículo aparece repetido por error en el artículo 145.1. Se elimina el texto del artículo y se extrae del artículo 145.1 el elemento de la posesión para que forme parte del texto de este artículo.
- Nota 150.1: El "acto de entrega" está en desuso en Puerto Rico. La escritura en donde consta el pago es suficiente para que se de la subrogación en el lugar del primitivo acreedor. Se trata de una transferencia de crédito
- Nota 151.2: Artículo nuevo-Se refiere al caso común de créditos del mismo rango los cuales no se ejecutan simultáneamente
- Nota 152.1: Se enmienda para que incluya el nuevo artículo 151.2 conjuntamente en los artículos mencionados
- Nota 156.1: Se corrige la expresión

- Nota 156.2: Artículo nuevo- Este artículo ofrece casos concretos representativos de la doctrina y de frecuente ocurrencia en Puerto Rico que justifican la acción de devastación
- Nota 163.1: Se aclara para evitar la confusión respecto a la distinción entre una hipoteca directa o de acreedor conocido y la que garantiza instrumentos negociables
- Nota 166.1: Se aclara que en todos los casos de instrumentos negociables garantizados con hipoteca deben aparecer como constancia notarial al dorso del instrumento y en el título que se presente en el Registro las variaciones hechas al negocio jurídico que afecte dicho instrumento
- Nota 166.4: Se corrige la expresión gramatical
- Nota 167.1: Se elimina por estar repetido en el 131.1
- Nota 168.1: Pasó a ser el artículo 167.1 el cual fue derogado para formar parte del artículo 131.1
- Nota 168.1: Se corrige la practica de algunos contratantes de hacer referencia a distintas cantidades garantizadas en lugar de dar número cierto como tipo para la subasta, sometiendo el tipo de calculo a diferentes interpretaciones. El tipo deberá ser cantidad determinada
- Nota 171.1: La reserva de bienes y la hipoteca que los garantiza es una institución en desuso. Es suficiente que el reglamento se refiera a las disposiciones vigentes del código civil
- Nota 171.2: Artículo nuevo. Véase la nota bajo el artículo 171.1
- Nota 181.1: Este artículo provee para que no se limite el derecho del acreedor a demandar a todas las personas que él entienda le son responsables
- Nota 182.2: Artículo nuevo. El artículo provee la norma elemental exigida por el tracto no expresado en las disposiciones de la ley.

- Nota 185.1: Facilita la anotación que es meramente de publicidad no constitutiva sin necesidad de orden judicial. Adopta la doctrina de Housing vs. Registrador 110 DPR490
- Nota 188.1: Se refiere a las disposiciones aplicables del Código Civil y del Reglamento en el procedimiento de subasta
- Nota 188.2: Artículo nuevo. La norma propuesta es un desarrollo del último párrafo del artículo 221 de la Ley Hipotecaria que contiene la práctica usual y más conveniente, uniforme y conocida
- Nota 190.6 Derogado por estar repetido en el 191.1
- Nota 191.1: La enmienda aclara que se trata de una venta judicial
- Nota 192.1: Responde al mismo artículo expresado en el artículo 188.2
- Nota 193.3: Se elimina parte del primer párrafo para que cumpla con el artículo 237 de la ley que dispone para citación parcial y no emplazamiento
- Nota 193.4: El artículo 237 de la ley no menciona al Secretario de Justicia y únicamente debe de citarse al Secretario de Obras Públicas y al Fiscal de Distrito
- Nota 194.1: La cadena de títulos para acreditar el dominio debe aparecer de la propia resolución
- Nota 195.1: Véase nota del artículo 194.1
- Nota 196.1: Se armoniza el artículo con el artículo 116.1 en cuanto a cancelación de asientos posteriores a la anotación preventiva de demanda y se provee para que la cancelación de asientos posteriores esté incorporada en la sentencia y no en el mandamiento
- Nota 198.1: Es necesario especificar el tipo de plano
- Nota 200.1: Se corrigen errores de redacción

- Nota 203.2: Se aclara su redacción para que la anotación preventiva en casos de destrucción de libros del Registro se convierta en inscripción definitiva cuando termine el procedimiento establecido en el artículo y no cuando termine en plazo
- Nota 203.3: Se establecen plazos fijos para reconstruir el historial registral en los casos de destrucción total o parcial a fin de agilizar y uniformar el procedimiento
- Nota 208.1: (Texto Nuevo) Proviene del último párrafo del artículo 30.3. Se concede autoridad al Secretario para adoptar medidas de inmediato en el caso de deterioro parcial o total de los libros del Registro
- Nota 208.2: (Artículo Nuevo) Se impone responsabilidad al Registrador para que el traslado de los asiento de los asientos de los libros viejos a los nuevos sea copia fiel y exacta
- Nota 208.3: (Artículo nuevo). Se aclara y se amplía el lenguaje del artículo en relación con la corrección de los asientos registrales
- Nota 208.4: (Artículo nuevo). Se añade con el mismo propósito que el artículo 208.3
- Nota 208.5: (Artículo nuevo). Secuela del artículo 208.4
- Nota 211.1: Vigencia y aprobación del Reglamento

ARTICULOS NUEVOS

7.2	23.1	27.2	58.2	64.3	70.4	82.10	86.2
130.2	132.2	134.2	151.2	156.2	157.2	171.2	182.2
188.2	208.2	208.4	208.5				

TEXTOS NUEVOS

35.1	39.5	61.1	67.11	67.14	128.7	146.1	168.1
208.1							

ARTICULOS RENUMERADOS

71.4	90.3	90.4	115.4	127.4	135.2	137.6	140.6
------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------

ARTICULOS DEROGADOS

35.2	35.3	35.4	67.4	70.4	71.4	80.2	84.4
88.3	88.4	88.5	90.2	115.3	127.3	127.5	135.1
139.3	157.2	140.4	140.5	140.6	167.1	190.6	208.3
208.8							

ARTICULO: 2.2 -Director Administrativo y responsabilidades

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Director Administrativo desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que determina la Ley y las que le sean asignadas por el Secretario, quien podrá delegar en él, como por la presente se delega, todo lo concerniente a la organización, administración y funcionamiento de las distintas secciones, incluyendo la asignación a las mismas del personal. EL Secretario hará la asignación de los Registradores a las correspondientes secciones indicando por escrito si se asignan a una sección determinada o si la asignación es con carácter de itinerante.

ARTICULO: 4.3 -Enmiendas; procedimientos

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las enmiendas subsiguientes a este Reglamento se registrarán por las disposiciones aplicadas por la Ley de Procedimiento Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 70 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ARTICULO: 7.1 -Registro de la Propiedad; circunscripción territorial; subsistencia de secciones actuales; lugar de presentación de títulos

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

El Registro de la Propiedad constituye una sola entidad administrativa que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado. Las actuales secciones del Registro subsistirán con

Artículo 7.1 (Continuación)

la misma sede y circunscripción territorial, sujeta a los cambios que dispone el artículo 6 de la Ley.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 7 de la Ley, los títulos se presentarán en la sección del Registro en cuya demarcación territorial radiquen los inmuebles afectados. Si una finca estuviera situada en más de una demarcación, la primera inscripción se hará en todas ellas describiéndose la totalidad de la finca y la parte correspondiente a cada sección. Se continuará el historial registral en la sección donde radique la mayor cabida. Si la cabida es igual, se continuará el historial en donde el titular lo solicite. Cuando el Registrador lleve a cabo la inmatriculación de la finca dará conocimiento por escrito al Registrador de la sección a la que pertenezca la demarcación o municipio donde radique la menor cabida, acompañando la certificación correspondiente a dicha finca procediendo éste último a inmatricular la misma.

Lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 7 de la Ley, en cuanto a la finca que radique en más de una demarcación, también se aplicará a las fincas que radiquen en dos o más términos municipales, o que por alguna razón legal se registren los títulos referentes a ellas en más de un juego de libros, según el último párrafo del Artículo 30.5 de este reglamento, aunque se mantengan dentro de una misma sección, en cuyo caso no será necesaria la expedición de la certificación dispuesta en el Artículo 85 de la Ley, pero regirán sin embargo, las demás disposiciones relativas a estos casos.

El Registrador pondrá nota en el folio correspondiente a la demarcación o municipio donde radique la menor cabida de la

Artículo 7.1 (Continuación)

finca, expresiva de que el historial de dicha finca se ha consolidado y expresará la Sección, tomo y folio donde en lo sucesivo se continuará dicho historial hasta que se extinga la porción de mayor cabida. En este último caso, el Registrador de la sección donde se ha llevado el historial preparará de oficio una certificación registral y la enviará al Registrador de la Sección donde radicaba la porción menor, para que continúe con el historial registral. El Registrador de la Sección donde inicialmente se llevaba el historial, hará constar el tomo, folio, finca y sección donde continuará el mismo.

ARTICULO: 7.2 -Fincas inmatriculadas en más de un sector o municipio; procedimiento para mantener historial registral.

Se adopta el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Cuando se trate de finca ya inmatriculada en más de un sector o municipio con arreglo a la legislación anterior, al presentarse cualquier título a registrarse sobre la finca, deberá acompañarse una certificación sobre el estado registral de la finca tal y como aparezca en la sección que corresponda a la porción de menor cabida o acreditarse la presentación de la solicitud de certificación. La certificación se solicitará y expedirá según lo dispuesto en el párrafo sexto del artículo 85 de la Ley.

De no cumplirse con lo dispuesto en el párrafo anterior o de no haberse presentado el título en la sección en donde conste la mayor cabida de la finca, se notificará el título como defectuoso. En el caso de que se acredite la solicitud antedicha y transcurra

Artículo 7.2 (Continuación)

el plazo dispuesto en el artículo 26 de la Ley sin que se someta la certificación, el Registrador pondrá en conocimiento de dicha circunstancia al Registrador a cargo de la sección donde se encuentre pendiente la solicitud de certificación y al Director Administrativo.

De ser iguales las cabidas de las porciones de la finca que radique en más de una demarcación, se registrará el título en los tomos de la sección donde se presente, siempre que se acompañe de la certificación antes dispuesta. Si las porciones de la finca radicaren dentro de la demarcación de una misma sección, tratándose del caso indicado en el cuarto párrafo del artículo anterior, el Registrador actuará como se ha dispuesto en dicho artículo.

De no coincidir el historial registral de la finca tal y como consta en las distintas secciones, el Registrador hará constar los derechos y gravámenes de acuerdo a la fecha de presentación en las distintas secciones, lo que notificará a los presentantes de los títulos afectados y a los notarios autorizantes.

ARTICULO: 8.2 -Calificación de títulos y procedimientos subsiguientes

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador en funciones que notificare alguna falta en un título resolverá sobre el escrito de recalificación que se presente y contestará el recurso gubernativo en su caso, salvo en ocasiones de enfermedad prolongada en cuyo evento el Registrador que lo sustituya notificará al Director Administrativo, para que éste designe un Registrador que entienda en el asunto.

ARTICULO: 11.1 -Registradores de la Propiedad -Cambio de sede;
procedimiento

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador de la Propiedad que interese cambiar de sede, o que no teniéndola desee obtenerla, presentará una solicitud por escrito al Secretario de Justicia, a través del Director Administrativo, explicando el motivo o las razones en que funda su petición. El Secretario, una vez conocida la recomendación del Director Administrativo, resolverá lo que proceda.

ARTICULO: 15.1- Expediente administrativo; procedimiento

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Antes del Secretario tomar alguna acción que conlleve la censura, suspensión o destitución de algún Registrador, acordará la instrucción del correspondiente expediente para comprobación de la falta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley. A ese efecto, designará el funcionario que estará a cargo de dicha investigación.

Dicho funcionario practicará las pruebas y diligencias que estime conveniente tanto por iniciativa propia como a petición del querellado, y ofrecerá al Registrador la oportunidad de ser oído al respecto, mediante la celebración de una vista administrativa. Una vez concluida la investigación, remitirá el expediente con su informe al Secretario.

ARTICULO: 15.2 - Expediente administrativo, elevación y resolución

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Una vez sometido el informe de la investigación y de la vista administrativa, el Secretario determinará si existe prueba de que

Art. 15.2 (Continuación)

el Registrador querellado ha incurrido en su totalidad o parcialmente en alguna de las faltas enumeradas en el artículo 17 de la Ley. El Secretario podrá censurar al Registrador o recomendar al Gobernador que lo suspenda o sustituya de acuerdo a las circunstancias del caso.

ARTICULO: 17.1 - Expediente administrativo, elevación y resolución

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Terminada la instrucción y completado el expediente administrativo el Secretario resolverá con arreglo a derecho. Si considera probados los cargos parcialmente o en su totalidad actuará de conformidad con el artículo 17 de la ley.

ARTICULO: 21.2 -Expedición a virtud de instancia de parte de
mandamiento judicial

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores expedirán certificaciones a instancia, por escrito, en duplicado, del que manifestare tener interés en conocer el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial, en armonía con la legislación hipotecaria vigente.

ARTICULO: 21.4 -Solicitudes de interesados y mandamientos judiciales; contenido

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las solicitudes de los interesados y los mandamientos judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad:

Art. 21.4 (Continuación)

1. La especie de certificación que con arreglo al artículo 24 de la Ley se exija, y si ha de ser literal o en relación. Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación al dominio, derecho y cargas que pesen sobre la finca, incluyendo la existencia de documentos presentados y pendientes de calificación.

2. Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate.

3. El período de tiempo a que la certificación deba contraerse, cuando no se indicare el tiempo a que haya de referirse, se hará de los asientos vigentes.

ARTICULO: 21.7 -Asiento extinguido; contenido de la certificación

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Quando se pidiere o mandare dar certificación de un asiento y el que se señalare estuviere extinguido conforme al artículo 127 de la Ley, el Registrador insertará a continuación de éste, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.

ARTICULO 21.14 -Asientos relativos a fincas o personas diferentes; excepción de certificaciones separadas; certificaciones con fotocopias de asientos registrales; certificaciones con relación a asientos; fotocopia de plano

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Excepto que otra cosa se disponga por ley, cuando los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se expedirán certificaciones separadas.

Art. 21.14 (Continuación)

De existir las facilidades en la sección, se podrán incluir en las certificaciones fotocopias de asientos registrales. Sin embargo, el interesado siempre podrá solicitar que se certifique en relación a cualquier asiento. En la misma forma se podrá expedir fotocopia de cualquier plano que este archivado en el Registro, de tener facilidades para reproducirlos, en cuyo caso la certificación registral solo acreditará la existencia del documento en el Registro, sin añadir nada al valor probatorio que de acuerdo con la ley tuviere.

**ARTICULO: 23.1- Términos para expedir certificaciones
Proyecto de certificación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El plazo para expedir las certificaciones será de 30 días a partir del aquél en que se haya hecho la solicitud, excepto en los casos de procedimiento ejecutivo sumario que el plazo será de cinco días.

El interesado, en acuerdo con el Registrador, podrá someter un proyecto de certificación que éste cotejará y firmará, de estar en armonía con la solicitud y el contenido del Registro, en el término de cinco días hábiles a contar desde la fecha de la solicitud.

En caso de ejecución de hipoteca, bien sea por la vía sumaria u ordinaria, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley respecto al término en que debe expedirse la certificación.

Cuando se solicite la certificación registral con arreglo al artículo 237 de la Ley se incluirán en dicha solicitud los datos exigidos en los incisos 2,3, y 6 de dicho artículo.

ARTICULO 27.2 -(Artículo Nuevo)- Término de Caducidad de solicitud de certificaciones

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Las Solicitudes de Certificaciones caducaran tres (3) meses después de su fecha de presentación, de no ser renovada dentro de dicho plazo. En estos casos, los Registradores devolverán a los peticionarios las solicitudes que hayan caducado, junto con los comprobantes que se hayan acompañados.

ARTICULO: 28.1- Modo de llevar el Registro y modos experimentales.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Director Administrativo, con la aprobación del Secretario de Justicia, será la persona responsable de instrumentar el modo de llevar el Registro, según lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, y podrá establecer modos experimentales en secciones determinadas o en parte de ellas mediante reglas escritas a tal efecto.

ARTICULO: 29.1 -Libros del Registro cuando harán fe de su contenido cuales se llevarán

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los tomos oficiales que se llevarán en el Registro de la Propiedad y que harán fe de su contenido serán el Libro de Embargos Federales, Libro de Embargos a Favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Libro de Sentencias, el Tomo de Inscripción y el Diario de Operaciones.

Los Indices de Fincas y Personas, el Registro de Planos, el Informe de Derechos Cobrados, y cualquier otro libro que disponga el Secretario de Justicia complementarán los libros oficiales.

ARTICULO 30.1 -Uso de libros actuales; tamaño, número, folios y encuadernación.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Se continuará usando los libros encuadernados hasta tanto se cambie o modifique el sistema vigente.

Los libros tendrán un tamaño, número de folio y encuadernación determinados.

ARTICULO 30.3- Permanencia de libros en el Registro; excepción o Almacén para libros y documentos inactivos, diligencias, destrucción de documentos inscritos

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Se continuará usando los tomos encuadernados hasta tanto se cambie o modifique el sistema vigente.

Los tomos tendrán un tamaño, número de folios y encuadernación determinado.

ARTICULO 30.4 -Asientos; redacción a mano.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los asientos se redactarán a mano, excepto cuando una forma distinta sea aprobada por el Secretario de Justicia.

ARTICULO 30.5 -Identificación de libros; números de juegos de libros

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los tomos de inscripción encuadernados se identificarán como tomos y se les asignará un número correlativo. En caso de que se

utilice otro medio para guardar la inscripción, se hará la identificación como disponga el sistema aprobado por el Secretario de Justicia. En cada sección habrá los juegos de tomos, o el medio que se haya adoptado, por sectores o por municipios, según disponga el Director Administrativo.

ARTICULO: 30.6 -Guarismos; uso en identificación de libros y en asientos; corrección de equivocación en sistema de inscripción a mano

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Podrán usarse guarismos en la identificación de los tomos o del medio adoptado, así como en toda clase de asientos para expresar cantidades. Cuando se empleen guarismos en los libros no se podrá borrar o escribir un número sobre otro. En el sistema de inscripción a mano en caso de equivocación se deberá encerrar en paréntesis el número, poner la palabra "digo" a continuación y luego expresar en palabras el número correcto.

ARTICULO: 30.8 -Formato y contenido del libro de inscripciones; cambio experimental o permanente del diseño.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cada folio del tomo de inscripción contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; también dos líneas verticales formando columnas para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo, y un espacio ancho, rayado horizontalmente, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones.

En la portada de cada tomo se consignará la información necesaria para su identificación y en la primera hoja útil se insertará la certificación y nota anteriormente prevenida.

El Secretario de Justicia podrá aprobar y cambiar el diseño del folio registral, del libro de inscripción o del medio que se haya adoptado para guardar la información, bien por iniciativa propia o por recomendación del Director Administrativo, en forma experimental o permanente, y para ser utilizado en una, varias o todas las secciones del Registro.

ARTICULO: 31.1 -Diario de Operaciones; Disposiciones aplicables

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Todo lo reglamentado en los artículos 30.1 a 30.8 para el Tomo de Inscripción se aplicará en lo pertinente al Diario de Operaciones.

ARTICULO: 31.2 -Asiento en general; nota de operación; turnos de limitación, número documentos a presentarse; asiento de presentación limitado.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

De cada título no se hará más que un asiento de presentación aunque esté formado aquél por varios documentos y en su virtud deben hacerse diferentes inscripciones.

Los turnos de los presentantes se harán de acuerdo al orden de llegada y de haber turnos posteriores, no se podrán presentar más de diez documentos en un solo turno, excepto en aquellas secciones que así lo disponga el Secretario de Justicia.

De haberse limitado el asiento de presentación, solicitándose

solo la inscripción de algunos actos contenidos en el título, podrá luego presentarse dicho título para la inscripción de otros actos que también consten en el mismo.

ARTICULO: 31.3 -Contenido asientos de presentación, nota de operación

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cada página del Diario de Operaciones tendrá dos asientos, los cuales serán numerados correlativamente. Al lado de cada asiento habrá un espacio para poner la nota indicativa de la operación efectuada.

Dicha nota expresará la acción tomada y la cita registral respectiva, y será fechada y firmada por el Registrador o por el funcionario registral en quién éste delegue, expresándose en todo caso el nombre del Registrador que debió firmar el asiento. Si el espacio destinado no fuera suficiente se continuará al dorso del folio en el sistema de inscripción a mano.

ARTICULO 31.4 -Recibo por cada asiento; contenido

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Por cada asiento se proveerá un recibo que se entregará al presentante al terminar el acto. Este recibo contendrá los números del diario de operaciones, del asiento y del folio cuando se trate de tomos de inscripción donde se practicó el asiento, así como la cantidad de derechos pagados y el sello de la Sección.

El presentante podrá acompañar con su documento una tarjeta

postal previamente franqueada y predirigida la cual se utilizará para darle aviso una vez el documento esté inscrito.

ARTICULO: 31.7 -Horario

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La presentación de documentos se efectuará de 8:00 de la mañana hasta las 12:00 y de 1:00 de la tarde hasta las 3:00.

Los Registradores no admitirán documento alguno para su presentación e inscripción fuera de las horas anteriormente indicadas. Sin embargo, podrán ejecutar todas las demás operaciones propias de su cargo durante las horas en que la oficina deba estar cerrada al público.

ARTICULO: 31.9 -Contenido general asiento de presentación

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

El asiento de presentación contendrá los siguientes datos: número de asiento y diario , nombre del presentante, dirección postal y teléfono a quien se ha de notificar, fecha, hora, identificación del documento, derecho que se solicita se inscriba, anote o cancele, número de serie de los comprobantes y sellos presentados para cubrir el derecho de inscripción, relación de documentos complementarios que se acompañan, fecha y firma de la persona designada por el Registrador. Además contendrá, cuando proceda, la petición del notario para que se le envíe cualquier notificación de defecto, en adición a la que se envíe al presentante, conforme al artículo 69 de la Ley. El Registrador podrá añadir, siempre que lo crea conveniente, cualquier otra circunstancia que contribuya a distinguir el

título presentado.

ARTICULO: 31.10 -Requisitos del asiento de presentación; asiento limitado; contenido

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El asiento de presentación deberá estar firmado por el Registrador o por el funcionario registral por él designado.

Cuando se limite la solicitud de inscripción se indicará con precisión qué actos y títulos deberán ser objeto de inscripción y el presentante firmará el asiento de presentación.

La nota al margen del asiento de presentación refiriéndose a la acción tomada por el Registrador respecto al título presentado, será firmada por éste o por el funcionario registral en quien delegue.

ARTICULO: 32.1 -Asiento particular, anotaciones preventivas y notas marginales; formas y lugar de locales

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registro se llevará abriendo un asiento particular a cada finca en el tomo correspondiente.

Los asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y si se tratare de anotaciones preventivas, se señalarán con letras por riguroso orden alfabético.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo lugar en que corresponde hacer la inscripción.

Las notas marginales se harán en el lugar correspondiente del asiento principal del que sean accesorias o donde la Ley disponga

en determinados casos; y cuando por haberse hecho otras notas o por cualquier otro motivo no fuere posible practicar dichas notas en el lugar indicado, el Registrador las practicará en el sitio más próximo al expresado lugar.

ARTICULO: 32.2 -Inscripciones; forma de hacerlas; modelos y guías

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Para mayor claridad, para evitar la introducción de datos innecesarios y para economizar espacio y tiempo, las inscripciones podrán hacerse numerando las distintas circunstancias requeridas en el artículo 87 de la Ley. Los espacios en blanco, cuando se trate de tomos de inscripción, se inutilizarán trazando una raya. El Director Administrativo suplirá una serie de modelos o guías para efectuar las distintas operaciones registrales, de modo que se promueva una práctica uniforme en todas las secciones, sin menoscabo de la autonomía en la calificación del Registrador.

ARTICULO: 33.1 -Minuta anexa a documentos; Forma y tamaño.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La minuta de presentación contendrá la siguiente información:

- (A) Nombre del presentante y su firma cuando proceda.
- (B) Dirección postal y teléfono de la persona a quien se ha de notificar.
- (C) Identificación del documento.
 - (1) En el caso de instrumentos notariales se incluirá el número de escritura, la fecha, el nombre del notario y los comparecientes.

- (2) En el caso de documentos judiciales se incluirá la clase de documento, la fecha de expedición, el Tribunal, la sala y el número del caso.
- (3) En el caso de documentos administrativos se incluirá la clase de documento, la fecha y el nombre del funcionario que lo expide.
- (4) En el caso de otra clase de documento, que no sean los arriba mencionados, se incluirá la naturaleza del documento, la fecha, la persona que lo firma y el número de affidavit si lo hubiere.
- (5) Cualquier otra información que sea necesaria en la adopción de un sistema de modernización del Registro.

ARTICULO: 33.2 -Vigencia del sistema de minuta; notificación a usuarios

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Secretario de Justicia queda facultado para decidir cuándo y en qué secciones se acompañará la minuta de presentación a los documentos que se han de presentar en el Registro de la Propiedad y determinará el contenido de la misma. Cuando se determine poner en efecto este sistema mediante un plan de modernización del Registro, el Secretario lo notificará por medio de la publicación de un reglamento, según las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

ARTICULO: 33.3 -Diseño y distribución

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La minuta de presentación será diseñada por el Director Administrativo y se distribuirá gratuitamente durante los primeros 6 meses de haberse establecido el sistema. Dicha minuta podrá ser fotocopiada o reproducida por los usuarios siguiendo el mismo formato.

ARTICULO 34.1 - Indices de Fincas y de Personas- Forma de llenarlos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores llevarán, en tomos o por cualquier otro medio que de manera uniforme establezca el Secretario de Justicia, dos índices, en los cuales se harán constar las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y anotaciones marginales de derecho. Uno se denominará "INDICE DE FINCAS" y otro "INDICE DE PERSONAS".

Los Indices de Fincas se llevarán por demarcaciones territoriales y se dividirán en dos partes, una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas; los Indices de Personas se llevarán por demarcaciones. El procedimiento de indización se ajustará al medio que se utilice, y mientras se mantenga el que actualmente existe, las hojas de los libros o cuadernos serán foliadas y selladas con el sello de la oficina del Registro. Se destinará a cada letra el número de folios que se considere oportuno. No será necesario que dentro de cada letra se observe un riguroso orden alfabético.

ARTICULO: 34.4- Índice de Personas; encasillado y contenido

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Índice de Personas tendrá sus casillas destinadas convenientemente a los extremos siguientes:

Primero: El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real de una finca.

Segundo: Indicación suficientemente expresiva de la finca o fincas a que se refiera el asiento.

Tercero: Las operaciones hechas en la demarcación respecto a la persona de que se trata, consignándose el tomo, folio y número de orden correspondiente.

Cuarto: Cualquier otra indicación que fuere aconsejable para la efectiva identificación de los titulares de fincas y derechos inscritos, así como de las operaciones verificadas en relación con los mismos.

ARTICULO: 34.5- Alteraciones; forma de hacerlas constar

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores deberán hacer constar en los índices cuantas alteraciones afecten sustancialmente los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos que inscriban, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes. A este efecto les estará permitido hacer los interlineados y anotaciones que fueren necesarios.

A fin de apreciar la naturaleza sustancial de cualquiera alteración, los Registradores se orientarán por las circunstancias y requisitos esenciales que deban contener los asientos del Registro, así como cualesquiera otros que sean convenientes para una buena identificación.

ARTICULO: 35.1 (Texto Nuevo) - Toma de razón declaración judicial incapacidad. Conservación Libro de Incapacitados

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores no tomarán razón de ninguna declaración judicial de incapacidad si no contase previamente del Registro de la Propiedad, finca o derecho inscrito o anotado a favor del incapacitado.

El Director Administrativo proveerá para la conservación o traslado de los actuales ejemplares del Libro de Incapacitados que obren en las oficinas del Registro.

ARTICULO: 36.1- Libro Estado de Sellos; contenido y formato

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores consignarán todos los derechos cobrados por cualesquiera conceptos en un "Informe de Derechos Cobrados", el cual se ajustará a los modelos oficiales facilitados por el Departamento de Justicia.

ARTICULO: 36.5- Inutilización documentos; excepciones

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Podrán ser destruídos todos aquellos documentos referentes a un asiento que por disposición de la Ley o de este Reglamento deban ser archivados en el Registro de la Propiedad, luego de transcurrido un año de su cancelación o caducidad, previa autorización del Secretario de Justicia, a menos que por Ley se establezca otro término. Quedan expresamente excluídos de la disposición anterior los planos de fincas y demás documentos que tengan valor catastral o de identificación de los inmuebles inscritos, los que deberán ser, en todo caso, archivados permanentemente en legajos especiales. También se mantendrán en el archivo los documentos cuya conservación estime conveniente el Secretario de Justicia.

Los legajos de notificaciones, Denegatorias y Escritos de Recalificación también podrán ser destruídos transcurridos un año a partir de su archivo.

Los legajos de documentos que obren en el Registro de la Propiedad y que de acuerdo con la Ley no deban conservarse en el Registro podrán ser destruídos, previa autorización del Secretario de Justicia.

La destrucción de documentos en el Registro de la Propiedad deberá cumplir con las disposiciones del artículo 4 de la Ley Núm.5 del 8 de diciembre de 1955, según enmendada, conocida como la Ley de Administración de Documentos Públicos de Puerto Rico.

ARTICULO: 38.1- Servidumbres en equidad y restricciones a la propiedad; naturaleza

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Se inscribirán las servidumbres en equidad o restricciones o limitaciones al uso de la propiedad o derecho impuesta por sus dueños, siempre que sean válidas con arreglo a la Ley, sin importar que no hayan sido ordenadas por alguna agencia u organismo público.

Tales servidumbres serán consideradas para todo efecto legal como cargas reales mientras no se cancelen los asientos donde consten.

ARTICULO: 39.1 - Derecho de Superficie; registros de título

Se enmienda el artículo para que disponga como sigue:

El derecho de superficie podrá constituirse, mediante la inscripción del título donde se conceda, sobre el vuelo o bajo el suelo de cualquier finca inmatriculada, sea ésta parcela de terreno o edificación.

El derecho sobre la edificación en suelo ajeno podrá ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el contrato se entenderá concedido a perpetuidad.

Será inscribible el título en que se conceda expresamente el derecho de superficie, con arreglo a las normas siguientes:

(1) Deberá constar en escritura pública, además del consentimiento del propietario del terreno, el de cualquier arrendatario, usufructuario, u ostentador del dominio útil sobre la finca, según aparezca del Registro.

(2) Si el objeto fuese una edificación terminada o comenzada, deberá previamente hacerse la declaración de obra nueva con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento. En este caso se inscribirá el derecho de superficie a favor del superficiario en la finca principal y la obra nueva como finca independiente y a favor del cesionario, según se dispone en el artículo 82 de la Ley.

(3) El derecho a construir se anotará preventivamente a favor del superficiario por asiento que caducará, si no se ha hecho la declaración de obra nueva, al finalizar el término fijado por las partes, el cual no podrá exceder de 5 años.

(4) En el caso anterior, una vez terminada la obra y presentada la declaración de obra nueva mediante acta notarial de edificación con el acuerdo del propietario del terreno y del superficiario, se actuará con arreglo a lo dispuesto en el número 2 de este artículo, y la anotación preventiva se convertirá en inscripción.

(5) En el caso de la concesión del derecho sobre una edificación ya terminada, o al momento de declararse la obra nueva, los contratantes expresarán todos los acuerdos respecto al uso y disfrute de la obra por el superficiario, incluyendo el acceso a la vía pública.

(6) En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre terreno se precisará en el título el área y lugar donde se efectuará la obra nueva.

ARTICULO: 39.5 (Texto nuevo) -Derecho de superficie del dueño que transmite y se reserva el derecho de construcción

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Cuando el dueño transmita todo o parte de la finca y se reserve bien el derecho a construir o a una edificación ya existente, se registrará su derecho y serán de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.

ARTICULO: 45.1 -Servidumbres sobre fincas inmatriculadas; predios dominantes y sirvientes del mismo dueño.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Son inscribibles los títulos donde se establezcan servidumbres sobre fincas inmatriculadas, sean aquellas personales o prediales.

En caso de que los predios dominantes y sirvientes pertenezcan al mismo titular, se inscribirá la servidumbre si ha sido exigida por la autoridad pública concernida.

ARTICULO: 49.1 -Contratos de opción y de tanteo; requisitos para ser inscribible.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los contratos de opción, retracto y tanteo se inscribirán de encontrarse pactados dentro de otro contrato inscribible, siempre que éste último se inscriba. No se inscribirá la transferencia de la opción o del tanteo con independencia del contrato principal o de éste separado de aquellos. Podrán inscribirse estos pactos cuando el contrato principal no sea inscribible, por no estar

incluido en el artículo 38 de la Ley. En todo caso, los contratos de opción, retracto y tanteo deberán cumplir con los requisitos impuestos por la Ley para su inscripción.

ARTICULO: 49.2 -Transmisión del derecho de opción de compra y de tanteo inscritos; requisitos para ser inscribible.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los títulos en que se transmita el derecho de opción de compra o tanteo inscrito, bien por convenio o por causa de muerte, serán inscribibles siempre que no estuviere expresamente prohibida su transmisión.

ARTICULO: 50.1 -Derecho Hereditario; forma de inscripción

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El derecho hereditario se inscribirá en todas las fincas señaladas por los herederos interesados como parte del caudal relicto por el causante, pero no como si se hubiese creado un estado de condominio en cada una de las fincas o derechos inscritos a favor del causante, en caso de ser más de un heredero. De igual forma se expresarán las inscripciones de la sentencia de divorcio registrable en virtud del artículo 1330 del Código Civil.

Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista persona autorizada según el título sucesorio para adjudicar la herencia o de haberla cuando coincida la figura del heredero con la de ésta, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero, con

arreglo al testamento presentado.

Se inscribirá siempre la cuota usufructuaria viudal a favor del cónyuge supérstite que aparezca del título presentado.

No se inscribirá el derecho hereditario, ya sea un heredero o más de uno, sobre bienes específicamente legados a menos que, bien por acuerdo con el legatario favorecido o por sentencia judicial, se declare inoficioso el legado o renuncie a él el legatario.

ARTICULO 50.2 -Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Será necesaria para la registración del derecho hereditario la presentación de la determinación judicial donde se declare la fecha del fallecimiento, estado civil del causante a la fecha y la existencia de los herederos, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos, acompañado del certificado de defunción del testador. En todo caso los interesados, sus mandatarios o sus representantes acompañarán con los títulos a inscribirse una instancia en la cual se describirán las fincas o derechos pertenecientes al causante y se informará el número de finca con que aparezcan inscritos, así como el folio y el tomo. La instancia deberá estar suscrita ante el notario en todos los casos excepto cuando el abogado la suscriba. De la determinación judicial o de la instancia presentada surgirán las circunstancias personales de los herederos.

Tanto en la herencia testada como en la intestada deberá presentarse junto con la instancia la certificación del Departamento

de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia o la autorización para realizar la transacción.

ARTICULO: 51.1 -Resoluciones judiciales declaratorias de incapacidad inscribibles; efecto.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las resoluciones judiciales que sean inscribibles conforme a lo dispuesto en el número siete del artículo 38 de la Ley, no solo serán las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante, como en los casos de prodigalidad y embriaguez habitual.

Durante la vigencia de la inscripción de una sentencia de las antes referidas no se inscribirán actos del incapaz, sin importar la fecha del documento presentado, a menos que su inscripción sea dispuesta por providencia judicial.

ARTICULO 51.2 -Incapacidad, reglas aplicables y circunstancias que contendría la inscripción de la resolución judicial que la declare.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

A los efectos del número siete del artículo 38 de la Ley, la inscripción de las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que sean aplicables y además, contendrá las circunstancias siguientes:

Primera: Nombre y vecindad del incapacitado.

Sugunda: Declaración de la incapacidad, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar, si la resolución lo determinare.

Tercera: Parte dispositiva de la resolución judicial, Tribunal que la hubiere dictado, su fecha y la calidad de firmeza adquirida.

ARTICULO: 55.1 -Instrumentos notariales; necesidad de que no adolezcan de faltas que los hagan nulos o anulables.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los instrumentos notariales que adolezcan de algunas de las faltas que según la legislación notarial vigente los hagan nulos o anulables no se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO: 56.1 -Documentos judiciales; requisitos; sentencias declarativas y no declarativas; efecto.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Todos los documentos judiciales deberán estar certificados por la Secretaría del Tribunal correspondiente para que puedan motivar un asiento registral, excepto los mandamientos judiciales expedidos por el secretario o el aguacil.

Las sentencias declarativas que afecten bienes o derechos registrados serán títulos inscribibles de por sí. Las sentencias que no sean declarativas servirán de base a los títulos en los que se dé cumplimiento a lo en ellas dispuesto.

Las sentencias no declarativas que comprenden actos de división o adjudicación de bienes gananciales y actos definitivos de división

o partici3n de herencia, son inscribibles siempre que no conlleven la transformaci3n material de la finca, como actos de segregaci3n o agrupaci3n, en cuyo caso ser3 necesaria la presentaci3n de la escritura p3blica correspondiente.

ARTICULO: 57.1 -Documentos administrativos; concepto y requisitos

Se enmienda este art3culo para que disponga lo siguiente:

Se consider3n documentos administrativos autenticos para los efectos de la Ley, los que est3n expedidos por el Estado o por autoridad o funcionario competente.

Los documentos administrativos deber3n estar certificados y expedidos en la forma y con las solemnidades que prescriban las leyes sobre la materia y har3n constar las circunstancias que para los asientos del Registro requieran la Ley y este Reglamento.

ARTICULO: 58.2 -Documentos privados; presentaci3n

Se enmienda este art3culo nuevo para que disponga lo siguiente:

Los documentos privados que se unan como complementarios a un t3tulo principal podr3n ser considerados por el Registrador cuando la firma est3 autenticada ante notario.

ARTICULO: 59.1 -Sentencias extranjeras; requisitos para su inscripci3n; exclusiones del procedimiento

Se enmienda este art3culo para que disponga lo siguiente:

Las sentencias a que se refiere el art3culo 45 de la Ley se inscribir3n siempre que est3n contenidas en una resoluci3n ejecutoria del Tribunal Superior reca3da en un procedimiento

ordinario del cual se dará conocimiento al Ministerio Fiscal, quien podrá comparecer de estimarlo conveniente en protección del interés público.

Están excluidas de este procedimiento:

1. Las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos.

2. Las sentencias de divorcio en los casos en que los conyuges transfieran los bienes gananciales a un tercero, siempre y cuando la sentencia no contenga disposición en contrario.

ARTICULO: 61.1 - Documentos en idiomas extranjeros; traducción.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador podrá notificar como defectuoso un documento redactado en un idioma que no fuere el español o el inglés si estuviere en desacuerdo con la traducción presentada.

Título VI - Forma y efecto de la inscripción

A- Procedimiento Registral

ARTICULO: 64.1 - Documentos defectuosos; presentación o notificación de faltas

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Si al momento de presentarse el documento, se observare que el mismo carece de algún requisito legal que impediría su inscripción, y se advirtiere de ello al presentante, se le hará saber también de su derecho de presentar el documento, con arreglo al artículo 50 de la Ley.

ARTICULO: 64.3 - Documentos defectuosos para inscripción en otros Registros; procedimiento:

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Los documentos defectuosos llevados a la oficina del Registro de la Propiedad para ser inscritos en otros registros distintos al registro de la propiedad inmueble se registrarán en lo posible por el procedimiento dispuesto en el Título VI de la Ley y este Reglamento.

ARTICULO: 65.1 -Retirada de documentos pendientes de inscripción y entrega de documentos inscritos, personas autorizadas.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando comparezca el presentante a retirar un documento pendiente de inscripción, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación, de ser necesaria, si no tiene el recibo de presentación. Cuando el que comparezca a retirar sea un representante del presentante, el Registrador podrá exigir que acredite su carácter mediante escrito donde conste la autorización del presentante suscrito ante notario. En los casos anteriores se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 51 de la Ley.

ARTICULO: 66.1 -Inscripción de documentos, Términos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores velarán por el fiel cumplimiento de los términos comprendidos en los artículos 52 y 71 de la Ley y verificarán en la notificación, inscripción o denegatoria de los documentos dentro de los mismos.

ARTICULO: 66.2 -Demoras en la notificación o inscripción; Informe Director Administrativo.

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Como justificación para la demora en la notificación, inscripción o denegatoria de los documentos presentados dentro de los términos fijados en los artículo 52 y 71 de la Ley, el Director Administrativo considerará, entre otras, las siguientes circunstancias:

- (a) Escasez de personal.
- (b) Escases de libros y otros materiales necesarios para la inscripción.
- (c) Ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada.
- (d) Reorganización de la sección.
- (e) Aumento inusitado de la presentación.
- (f) Complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- (g) Actos de la naturaleza.
- (h) Cualquier otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo.

El Registrador a cargo de la sección será responsable de informar inmediatamente y por escrito al Director Administrativo de la existencia de una de las causas antes enumeradas en cuanto las advierta.

ARTICULO: 66.3 -Quejas por demora ante el Registrador o el Director Administrativo; procedimientos subsiguientes.

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Si transcurrieron los términos a que se refieren los artículos 52 y 71 de la Ley sin que se verifique la actuación del Registrador,

podrá el interesado acudir en queja ante el Registrador concernido, y en caso necesario, ante el Director Administrativo. El Director Administrativo hará una investigación de la situación planteada por el querellante, y de no existir causa justificada para la demora, ordenará al Registrador que tome la acción que corresponda. De no justificar el Registrador la razón para no tomar tal acción, procederá el Director Administrativo a informar de ello al Secretario de Justicia para que imponga las medidas correctivas que correspondan, mediante el procedimiento de jurisdicción disciplinaria establecido en la Ley.

ARTICULO: 66.5 -Nota de caducidad del asiento de presentación procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La nota de caducidad del asiento de presentación se extenderá al margen de dicho asiento y al pie del documento, expresando el hecho de la caducidad, fecha, firma del Registrador, y cantidad de derechos cobrados a tenor con el artículo 69 de la Ley Hipotecaria. En los casos en que la caducidad pueda producir la cancelación de comprobantes por cantidades mayores que las que la ley permite, el Registrador o la persona que este designe, enviarán una carta al presentante concediéndole veinte días a partir de la fecha del aviso, para que produzca un comprobante por la cuantía que corresponda a los derechos que se deban cancelar de modo que le puedan devolver los comprobante de mayor cuantía que presentó originalmente. Se le apercibirá que una vez transcurrido este período sin actuación

alguna de su parte, se cancelarán todos los comprobantes originalmente presentados.

Transcurrido dicho término se procederá a preparar una carta de devolución, para la firma del Registrador, conteniendo los detalles que establezca el Director Administrativo. La carta de devolución se entregará a la persona que retire el documento según lo dispone el artículo 51 de la Ley y sus concordantes en este reglamento.

Si antes de caducar el asiento de presentación el Registrador se convenciere de que es equivocada su calificación, hayase o no solicitado, dejará sin efecto la notificación mediante nota al Diario y procederá a la inscripción del documento.

ARTICULO: 67.3 -Denegación de la solicitud de reserva de prioridad por falta de requisitos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

No se admitirá en el Registro ninguna solicitud de reserva de prioridad que carezca de alguno de los requisitos fijados en el artículo 54 de la Ley. En el caso del inciso quinto del artículo citado, en cuanto a las condiciones, se hará una referencia general de ellas sin necesidad de expresarlas todas ni en los mismos términos que aparezcan en la escritura.

Presentada indebidamente la solicitud de reserva de prioridad, el Registrador denegará la presentación hecha y notificará inmediatamente al notario solicitante de dicha acción. En este caso el interesado tendrá el recurso concedido en el artículo 54 de la Ley.

ARTICULO: 67.10 -Notificación previa de faltas no permitidas.
Denegatoria; recurso gubernativo.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

No se aplicará a la solicitud de reserva de prioridad el procedimiento establecido en este Reglamento sobre notificación previa de las faltas encontradas, sino que se denegará de plano el documento que las contenga, teniendo el interesado como único remedio la radicación de un recurso gubernativo, sin necesidad de mediar escrito de recalificación.

ARTICULO 67.11 (Artículo nuevo)- Reserva de prioridad de inscripción, término.

Se enmienda el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

En caso de resultar defectuosa la reserva de prioridad solicitada, el Registrador deberá denegar su inscripción no más tarde del segundo día en que se presente y notificar de inmediato al presentante y al notario solicitante.

ARTICULO: 67.14 (Texto Nuevo) -Toma de razón de escrito de solicitud de reserva de prioridad que carece de requisito legal.

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

A tenor con el artículo 50 de la Ley, no se rechazará la presentación de un escrito de solicitud de reserva de prioridad porque se entienda que no cumple con los requisitos que impone el artículo 54 de la Ley, sin perjuicio de que, una vez efectuada la presentación, actúe el Registrador conforme al artículo 67.3 de este Reglamento.

ARTICULO: 67.17 -Consentimiento de la denegatoria por no interponer recurso.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Al transcurrir 20 días a partir de la denegatoria de la solicitud de reserva sin que se haya interpuesto el recurso gubernativo, se entenderá consentida la denegatoria y caducará el asiento de presentación de dicha solicitud, a todos los efectos legales.

ARTICULO: 70.1 -Inscripción previa requerida; otorgante; herederos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

En caso de que el derecho no conste inscrito a favor del otorgante o del perjudicado por el título presentado por estar inscrito a favor de persona distinta o no estar la finca inmatriculada, el Registrador denegará el asiento solicitado.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como representantes y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será necesaria la previa inscripción a nombre de los herederos cuando se trate de la inscripción de sentencia firme o compraventa en ejecución de sentencias por razón de demanda contra el causante o contra los herederos por motivo de deudas de aquél o de derechos inscritos sobre la finca, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo

de gravamen de contribución sobre herencia.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudique a los herederos de éste los bienes que a él le correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas y siempre que se acrediten el fallecimiento y la identidad de la sucesión del heredero fallecido.

ARTICULO 70.2 -Nueva anotación del derecho del otorgante;
prohibición de inscripción.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

No se podrán inscribir títulos si el derecho de la persona que otorgue se encuentra meramente anotado en el Registro, salvo en caso de transferencia o gravamen de crédito refaccionario.

ARTICULO: 71.1 -Herencia-Solicitud de inscripción de bienes
inmuebles o derechos reales a favor de herederos;
requisitos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos se solicitará mediante la presentación del título donde conste el derecho hereditario acompañado de una instancia dirigida al Registrador con arreglo a lo dispuesto en el artículo 50.2 de este Reglamento.

Se acompañarán los documentos que fueren necesarios para verificar la inscripción.

ARTICULO: 71.5 -Inmuebles o derechos reales objeto de legado; requisitos para su inscripción por herederos.
(Se renumera para que sea el 71.4)

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Si algunos de los legatarios no fuere persona cierta, el Tribunal podrá ordenar, previa notificación del Secretario de Justicia, la inscripción a favor de los herederos, a solicitud de los herederos o de parte interesada, eximiéndose del requisito de presentar la renuncia del legatario a solicitar su anotación.

ARTICULO: 71.6 (renumerado para que sea artículo 71.5) -Existencia de legatario que no es persona cierta; procedimiento a seguir:

Se enmienda y renumera como artículo 71.5 para que disponga lo siguiente:

Si los herederos quisieran inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que han sido objeto de legado a favor de persona con derecho a solicitar anotación preventiva, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50.1 de este Reglamento.

ARTICULO: 72.2 -Escritura de ratificación por herederos de contrato efectuado por causante; contenido; procedimientos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La escritura en que los herederos ratifiquen contratos efectuados por su causante deberá contener protocolizado el documento privado otorgado y firmado por el causante ante el notario y deberá acompañar

a la misma los documentos acreditativos del carácter de herederos de los comparecientes.

En caso de que el contrato celebrado por el causante haya sido por escrito no notarizado o verbal, será necesaria una resolución judicial que declare la existencia del contrato en un procedimiento donde actúen como solicitantes los herederos, siempre que se haya notificado por el Secretario del Tribunal al Secretario de Hacienda.

No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

ARTICULO 77.1 -Litigios entre interesados; Registrador no parte.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente.

El Registrador no será parte en los litigios que los interesados promovieren ante los Tribunales con arreglo al artículo 65 de la Ley para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador.

ARTICULO: 80.1 -Faltas reglamentarias; cuales son y efectos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las faltas de que adolezcan los títulos presentados no contenidas en el artículo 68 de la Ley o en este Reglamento no impedirán la inscripción. Se considerará como falta, con arreglo al número tres de dicho artículo 68 de la Ley, la carencia en los documentos presentados de cualquiera de las circunstancias que según la Ley o este Reglamento deba contener el asiento, o la expresión de éstas sin la claridad suficiente.

ARTICULO: 81.2 -Notificación de faltas; primera y subsiguientes notificaciones; contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador deberá en lo posible señalar en la primera notificación todas las faltas que encuentre en los documentos presentados y las razones legales en que se apoye. No obstante, de ser necesario, podrá hacerse más de una notificación. En ese caso, deberá hacerse referencia a la primera notificación con expresión de las nuevas faltas encontradas en adición a las ya señaladas.

La notificación contendrá una certificación del Registrador expresando la fecha en que según el Diario fue efectuada.

En caso de haber documentos que dependan para su inscripción unicamente del documento notificado, se hará constar ésta circunstancia en la misma notificación y se enviará copia de ésta a sus presentantes, de ser estas personas distintas a la que presentó el documento primeramente observado. En estos casos tales documentos serán considerados como notificados de falta a todo efecto legal, debiéndose hacer constar las notas correspondientes que procedan en los libros y en los documentos. Si dichos documentos posteriores contuvieren faltas, serán notificados conforme al artículo 69 de la Ley.

ARTICULO: 81.3 -Notificación al presentante y al notario autorizante; procedimiento en señalamiento de faltas a documentos judiciales.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Será obligación del Registrador notificar al presentante del documento y notificara al notario autorizante o a persona interesada únicamente en el caso en que el presentante lo haya solicitado expresamente en el asiento de presentación, o al notario, si éste lo ha solicitado por escrito, consignando su dirección postal en el documento, o en la carátula o en cualquier documento anejo.

ARTICULO: 81.13 -Inscripción de partes de un documento; exclusiones.

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Cuando el documento presentado comprenda alguna estipulación o pacto que no deba tener acceso al Registro o que legalmente deba tenerse por no puesta, el Registrador deberá notificar su calificación al interesado, quien de no estar conforme, deberá solicitar la calificación dentro de 20 días a partir de la notificación. Transcurrido dicho término se entenderá consentida la calificación y podrá inscribirse el título y denegarse la inscripción de tal estipulación o pacto, consignándose brevemente su exclusión en el asiento que se practique y en las notas que se extiendan al pie del documento y al margen del asiento de presentación.

ARTICULO 82.1 -Recalificación-Término de presentación del escrito.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La recalificación deberá ser instada ante el Registrador por alguna de las partes interesadas de acuerdo con los documentos presentados o su representante legal, dentro del término improrrogable de 20 días desde la fecha de notificación.

No podrán incluirse en un solo escrito las solicitudes de recalificación de documentos presentados en más de un asiento.

De modo que surja claramente la intención del interesado, el escrito deberá titularse "Escrito de Recalificación" y se radicará en original y copia. Las copias pasarán a formar parte de un legajo de escritos de recalificación que se llevará en cada sección del Registro y serán identificadas con el mismo número de asiento y Diario del documento al cual correspondan.

Tanto el legajo de notificaciones como el legajo de escritos de recalificación se mantendrán accesibles al público.

ARTICULO: 82.2 -Presentación del escrito; forma de hacerse.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La presentación del escrito podrá hacerse por correo certificado o personalmente, en cuyo caso deberá entregarse al empleado del Registro que esté a cargo del Diario de Presentación, quien deberá expedir constancia de la radicación.

ARTICULO: 82.3 -Identificación contenido y requisitos del escrito de recalificación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El escrito deberá estar identificado con el número de asiento y Diario correspondiente al documento cuya recalificación se solicita, y deberá contener en forma clara y concisa todas las objeciones que se opongan a la calificación y los fundamentos legales en que se apoyan tales objeciones, con expresión de la actuación que se interese, a tenor con el artículo 70 de la Ley.

ARTICULO: 82.5 -Nota sobre interrupción del término de caducidad, contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La nota sobre interrupción del término de caducidad expresará el hecho de la interrupción, razón para la misma, fecha y firma del Registrador.

ARTICULO: 82.6 -No radicación de escrito y presentación de documentos enmendatorios; efectos

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Transcurridos 20 días desde la notificación sin que se haya radicado el escrito, quedará consentida la calificación.

Si durante el término de 60 días que dura la vigencia del asiento de presentación el interesado sometiere documento para corregir todas las faltas señaladas quedará interrumpido el término de caducidad.

ARTICULO: 82.7 -Faltas no corregidas a juicio del Registrador; notificación de su determinación; efectos

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso dispuesto en el artículo anterior, del Registrador determinar que las faltas no han sido corregidas, deberá notificar su determinación de acuerdo con la Ley y este Reglamento.

En tal caso, el término de caducidad del asiento de presentación comenzará a contar nuevamente desde esta última notificación. No obstante, en caso de presentar el Escrito de Recalificación sólo podrá solicitar que el Registrador reconsidere su determinación en cuanto a si los defectos consentidos quedaron subsanados.

El interesado tendrá a su alcance los remedios que proveen la Ley y este Reglamento para los demás casos en que se señalen defectos a los títulos presentados.

ARTICULO: 82.10 (artículo nuevo) -Alegación de naturaleza inconstitucional de precepto legal señalado por el Registrador; procedimiento.

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Si el interesado en la inscripción adujere en el escrito de recalificación que algún precepto legal señalado por el Registrador es de naturaleza inconstitucional, el Registrador notificará de inmediato al Secretario de Justicia, enviándole copia de la notificación y el Escrito de Recalificación.

El Registrador notificará tanto al presentante como al Secretario de Justicia sobre su decisión de inscribir o denegar la inscripción del título. Tanto el presentante como el Registrador podrán recurrir al Tribunal Supremo dentro de los términos fijados en la Ley.

ARTICULO: 83.1 -Término para inscribir o denegar el documento;
Retiro de documento; procedimiento.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Al recibir el Escrito de Recalificación, el Registrador tendrá un término de 30 días para denegar o recalificar el documento. En caso de que transcurriera dicho término sin que el Registrador haya tomado la acción prescrita, se estará a lo dispuesto en los artículos 52 de la Ley y 66.3 de este Reglamento.

No se podrá retirar el Escrito de Recalificación antes de la denegatoria, sin retirar a su vez el documento notificado o corregir los defectos señalados por el Registrador.

Luego de denegada la inscripción del título, podrá el interesado, si así lo prefiere, recoger el documento conjuntamente con el escrito antes o después de caducar la anotación preventiva, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley, en cuyo caso se entenderá que ha consentido la denegatoria en todos los efectos legales que este acto conlleva.

ARTICULO: 84.1 - Corrección de faltas después de caducado el
asiento de presentación; efectos.

Quando se corrigieren las faltas señaladas después de haber caducado el asiento de presentación, si se volviere a presentar el documento, se pagarán los derechos como si nunca se hubiese presentado antes, y este nuevo asiento surtirá efectos desde su fecha.

ARTICULO: 86.2 (Artículo Nuevo) -Presentación de título ya inscrito; procedimiento; efectos

Se adopta este nuevo artículo para que disponga lo siguiente:

De presentarse un título ya inscritos anteriormente sobre la misma finca, se notificará de este hecho al presentante y se actuará como en el caso de los documentos defectuosos.

ARTICULO: 89.5 -Anotación preventiva; término

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Al interponerse el recurso gubernativo establecido por la Ley, la anotación preventiva continuará produciendo todos sus efectos hasta el término del plazo, desde el momento de su interrupción con arreglo al Artículo 52 de la Ley, de manera que nunca exceda aquel los 60 días fijados en dicho artículo.

ARTICULO: 89.6 -Nota al margen de la anotación preventiva, contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Al recibir la notificación sobre la interposición del recurso gubernativo, el Registrador extenderá nota al margen de la anotación preventiva de denegatoria, expresando el número del recurso, el hecho de la interposición del mismo y el nombre del recurrente y hará constar que por tal motivo los efectos legales de esa anotación preventiva subsistirán con arreglo al artículo 89.5 de este Reglamento, así como la fecha y la firma del Registrador.

ARTICULO: 90.1 -Confirmación de la actuación del Registrador;
Nota al Márgen de la anotación Preventiva;
contenido; computación del término.

El Artículo se enmienda y se renumera como 90.2 para que disponga lo siguiente:

De ser confirmada la actuación del Registrador, éste extenderá nota al márgen de la anotación preventiva de la denegatoria al recibir el mandato, y expresará en dicha nota la fecha en que fue notificada la ultima resolución del Tribunal Supremo en el caso, el número del recurso y el hecho de que el Tribunal desestimó el recurso instado. A partir de la fecha de la nota al márgen continuará el resto del plazo de la anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 89.5 de este Reglamento.

ARTICULO: 90.3 -Revocación de la decisión del Registrador;
inscripción de conversión; cancelaciones;

El artículo se enmienda y se renumera como 90.2 para que disponga lo siguiente:

La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierta en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el Secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

ARTICULO: 90.4 (renumerado 90.3) -Inscripción de conversión;
contenido

Se renumera este artículo como 90.3 para que disponga lo siguiente:

La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierta en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el Secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

ARTICULO: 94.1- Renumeración de fincas, procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Para enumerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley, se señalará con el número uno la primera que se inscriba en el Libro Registro de cada demarcación, y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo. Dicha numeración se hará siempre en guarismos. Cuando una misma demarcación incluya más de un municipio, cada uno de éstos llevará una numeración diferente. Lo mismo se hará cuando en una sola sección del Registro haya juegos de tomos para más de un área demográfica.

Las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se enumerarán también por el orden en que se hicieren. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético.

Si se agotaren las letras del alfabeto se volverá a empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. Las notas marginales no llevarán numeración alguna, ni serán señaladas con letras pero deberán escribirse al margen del asiento que afecten, o en el lugar más próximo, debiéndose en todo caso identificar el mismo y cumplir con los requisitos que la naturaleza de ellas exija.

ARTICULO: 96.1 -Prohibiciones de enajenar; lugar y contenido de los asientos; efectos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las prohibiciones de enajenar inscribibles, que no sean las indicadas en el número segundo del artículo 84 de la Ley, se harán constar en el asiento donde se inscriba el título que las contenga o por inscripción separada en su caso.

Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer a que se refiere el número cuarto del artículo 84 de la Ley, se inscribirán en un solo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya, y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer.

Las prohibiciones de disponer registradas y vigentes, sean éstas convencionales o judiciales, impedirán la inscripción o anotación de actos de titular afectado incluso si fueren de fecha anterior a la prohibición, sin perjuicio de los derechos que correspondan al adquirente anterior.

ARTICULO: 97.1 -Segregaciones o agregaciones; descripción remanente, pago de derechos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

En todo caso de segregación o agregación de fincas se describirá y se tomará constancia en el Registro del remanente que resulte, excepto en aquellos casos en que haya plano inscrito donde claramente consten la finca principal y las modificaciones físicas realizadas o a efectuarse.

En caso de no haber plano inscrito, los títulos presentados de segregaciones sucesivas siempre deberán describir el remanente que reste y del cual se practicará la segregación. Si hubiere plano inscrito podrá describirse en cada caso la finca matriz original.

La descripción del remanente solo conllevará el pago de los derechos que correspondan a una anotación marginal, sin cuantía.

ARTICULO 99.2 -Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Las circunstancias a que se refiere el artículo 87 de la Ley, en su apartado "A", se expresarán con sujeción al orden y a las reglas siguientes:

1ra. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la característica que la Ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocida en el lugar. También se hará constar el número catastral, si lo tuviere.

- 2da. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colindantes, la medida superficial y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.
- 3ra. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio, si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los linderos por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio; la medida superficial y cualquiera otras circunstancias que sirvan para identificarlas.
- 4ta. La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal.
- 5ta. Si hubiere disconformidad entre los datos descriptivos de la finca según el título presentado y los que aparezcan del Registro, se expresarán las diferencias resultantes, salvo que la diferencia constituya una falta conforme al inciso segundo del artículo 247 de la Ley, por ser la cabida expresada menor o mayor que la consignada en el Registro, en cuyo caso se procederá con arreglo al artículo 69 de la Ley.

- 6ta. En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el artículo 101 de la Ley. Las cargas relacionadas en el título no se harán constar en la inscripción.
- 7ma. Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando sus nombres y demás circunstancias personales, con especificación, cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio.
- Quando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se hará constar los nombres del mismo y las circunstancias.
- Las personas jurídicas se designarán por los nombres con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el auto o contrato.
- 8va. Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.
- 9na. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título. En casos de adquisición de derecho por más de una persona, se hará constar la cuota específica que corresponda a cada una de ellas. Los títulos indicarán con precisión los

derechos que se creen, transmitan, modifiquen o extingan, sin que sea suficiente una expresión general al efecto. La omisión de este requisito será considerada como falta.

- 10ma. El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que aparezca de los documentos presentados, ya sea en dinero, o bien en especie, de cualquier clase que sea, pero en este último caso se expresará la equivalencia en dinero.
- 11ma. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real. Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que aparezcan del título se copiarán literalmente. En los casos de arrendamiento, sin embargo, se tomará constancia en forma abreviada de los pactos y obligaciones asumidas por las partes y en los cuales quedarían subrogados los cesionarios del arrendamiento o los posteriores del bien o derecho arrendado que se relacionen inmediatamente con el disfrute de tales derechos. De igual forma se procederá en el caso de cualquier otro contrato personal inscribible con arreglo a la Ley.
- 12ma. Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorice

y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que los autorizó y su residencia, y cuando proceda, se indicará que el documento se archiva. En el caso de documentos judiciales se expresará su clase, el funcionario que lo expida, la sala del Tribunal de donde provenga y su jerarquía, así como el número del caso según conste del título.

- 13ma. Se hará constar el día y la hora de la presentación del título en el Registro, así como el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.
- 14ma. Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y la firma del Registrador.
- 15ta. Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en derechos haya devengado éste y del correspondiente número de arancel. En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se hará constar la exención y la Ley que la autorice.

ARTICULO: 99.3 -Fincas rústicas o urbanas; contenido; variación de medida; agrimensor; definición

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La descripción de las fincas, sean rústicas o urbanas, siempre contendrá al menos la medida superficial o cabida y sus linderos. En caso de que los linderos hayan cambiado bastará la declaración del titular de la finca indicando la variación.

Los cambios en la medida superficial se harán constar según lo dispuesto en el artículo 247 de la Ley. En los casos en que ya se haya tomado razón de una variación en la medida resultante de nueva mensura, no se podrá en lo futuro hacerse constar otra variación sin una orden judicial. A los efectos del artículo 240 de la Ley se entenderá por agrimensor el profesional autorizado por la ley 173 del 12 de agosto de 1988, según enmendada para efectuar mensuras.

ARTICULO: 99.4 -Nombres de titulares, requisitos; iniciales; uso prohibido; rectificación o cambio de nombres; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los titulares registrales deberán aparecer de los documentos presentados con el nombre y todos los apellidos que consten del Registro.

En los asientos que se practiquen se designarán los titulares con el nombre y todos los apellidos que aparezcan en los títulos que se presenten, sin que sea permitido al Registrador añadir o quitar ninguno.

No podrán usarse iniciales para designar nombres y apellidos de personas naturales. La razón social de personas jurídicas se hará

constar tal y como aparezcan registradas. El derecho hereditario se inscribirá a nombre de cada uno de los herederos, no de la sucesión del causante como tal.

Una vez inscrito un título a favor de persona natural sólo podrán variarse el nombre o los apellidos de éste según conste del Registro, si diere fe el notario del error y de su personal conocimiento del verdadero nombre e identidad del compareciente con el titular registral, o por resolución judicial al efecto.

Los cambios en la razón social de las corporaciones se practicarán si se acredita la verdadera designación mediante certificación del registro de corporaciones expresivas también de que ninguna otra existía a la fecha del asiento con el nombre que aparezca en el Registro.

ARTICULO: 103.2 -Venta con pacto de retro; procedimiento;
Nota Marginal.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de venta con pacto de retro bastará que, transcurridos los ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa, con arreglo o lo establecido en el artículo 1397 del Código Civil, sin que exista en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la correspondiente petición al Registrador, mediante Instancia acompañada del título que produjo la inscripción, aunque no sea la misma copia inscrita. El Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

ARTICULO: 104.5 -Aguas de dominio privado, contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las aguas que, conforme a lo dispuesto en el número ocho del artículo 263 del Código Civil o en cualquier otra ley, tengan la consideración de bienes inmuebles, y sean bienes inmatriculables de acuerdo con el inciso uno del artículo 38 y el artículo 39 de la Ley, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieran. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular o irregular del perímetro de las mismas en su caso; la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible o, en otro supuesto, en relación con la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas, en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma.

ARTICULO: 106.1 -Bienes privativos o presuntivamente gananciales; reglas aplicables.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La inscripción de los bienes privativos o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes:

(1) Cuando se acredite extrajudicialmente que el dinero invertido o contraprestación es de la exclusiva propiedad del cónyuge adquirente, se practicará la inscripción a su nombre, siempre que

lo consienta el otro conyuge o sus herederos.

(2) Cuando se exprese que el dinero invertido o contraprestación es de la exclusiva propiedad de uno de los cónyuges sin que se acredite tal hecho, se practicará la inscripción a favor de la sociedad de gananciales, y se hará constar dicha circunstancia en la nota de inscripción del documento.

Si practicada la inscripción se justificare con posterioridad el carácter privativo del dinero invertido o contraprestación, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos.

ARTICULO: 106.2 -Adquirente viudo o divorciado; inscripción de bienes como privativos; requisitos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando el adquirente viudo o divorciado declare en el título haber pagado todo o parte del precio con anterioridad al acto del otorgamiento y solicite que el título sea inscrito como de su exclusiva pertenencia, deberá acreditarse de la siguiente manera:

En el caso del viudo, mediante la presentación del certificado de defunción o resolución judicial al efecto, y en el caso del divorciado, mediante la presentación de copia certificada de la sentencia de divorcio, o de no ser ésto posible, la certificación del Secretario del Tribunal Superior de que con arreglo a los libros a su cargo tal sentencia fue dictada en determinada fecha, o mediante el certificado del Registro Demográfico a tal efecto, siendo necesario en ambos casos anteriores acompañar cualquier declaración notarizada del vendedor de la cual surja la fecha en que recibió el pago.

Tanto en este caso como en el del artículo anterior, si fuere imposible acreditar los hechos en la forma expresada, será suficiente la determinación judicial sobre el carácter del dinero invertido.

ARTICULO: 110.1 - Derechos no reales inscritos; efectos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los derechos que, sin ser reales, se hayan inscritos de acuerdo con la Ley por estar incluidos entre los títulos inscribibles, serán oponibles a cualquier adquirente posterior a la inscripción de tales derechos.

ARTICULO: 114.1 -Derechos reclamados en juicio; concepto registral.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los derechos a que se refiere el número uno del artículo 112 de la Ley son aquellos que en virtud de alguna disposición de la misma son inscribibles o anotables.

ARTICULO: 115.2 -Notificación previa al afectado por la anotación; forma de justificarlo.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de anotación preventiva comprendidos en los números uno, dos y tres del artículo 112 de la ley, se notificará al afectado por la anotación de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil y deberá acreditarse tal notificación, de manera fehaciente, ante el Registrador en cualquier momento antes de inscribirse la venta judicial o sentencia correspondiente.

ARTICULO: 115.4 (renumerado 115.3) -Acción en ejercicio de derecho real inscrito; extensión de la presentación del mandamiento judicial; procedimiento.

Se renumera el artículo como 115.3 para que disponga lo siguiente:

Se exime del requisito de presentación de mandamiento judicial en el caso en que la acción interpuesta tenga como base para su ejercicio un derecho real inscrito.

En este caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda radicada, en la cual deberá identificarse con claridad el derecho real inscrito sobre el cual basa su acción y la descripción de la finca afectada.

ARTICULO: 115.5 (renumerado como 115.4) -Solicitud de anotación por acción en ejercicio de derecho real inscrito; notificación previa inexigible.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de solicitud de anotación preventiva por acción en ejercicio de un derecho real inscrito, el Registrador no exigirá que se le acredite la notificación al afectado por la anotación.

ARTICULO: 116.1 -Cancelación de inscripciones contradictorias posteriores a la anotación, procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si se ha anotado demanda en virtud del número uno del artículo 112 de la Ley sobre los bienes inmuebles o derechos inscritos, los actos de enajenación o gravamen inscritos con posterioridad a la anotación que sean contradictorios o perjudiciales al derecho

del anotante serán cancelados mediante la presentación de la sentencia firme favorable al reclamante, extendiéndose además, en virtud de dicha sentencia firme, la correspondiente inscripción de conversión de la anotación preventiva, de ésta proceder.

ARTICULO: 116.2 -Venta judicial; escritura de venta; título suficiente.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La escritura de venta judicial será título suficiente para inscribir el bien inmueble objeto de la anotación preventiva a favor del adjudicatario en cualquier caso de venta judicial.

Sin menoscabo de lo dispuesto en la Ley Notarial, en todo caso las escrituras de venta judicial deberán estar acompañadas de los siguientes documentos debidamente certificados por el Secretario del Tribunal:

1. la sentencia
2. orden
3. mandamiento de ejecución
4. edicto
5. acta de subasta
6. cualesquiera otros que el Registrador estime necesarios para la debida calificación del documento.

En los casos de ejecución de hipoteca, de los documentos judiciales presentados quedará debidamente identificada la hipoteca que se ejecuta.

ARTICULO: 116.3 -Cancelación de asientos posteriores a la anotación; título suficiente; ganancias posteriores a la hipoteca pero anteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La escritura de Venta Judicial será título suficiente para

que el Tribunal, mediante orden disponga la cancelación de asientos posteriores a la anotación preventiva que sean contradictorios o perjudiciales al derecho que en virtud de dicho documento se inscriba. No obstante, la cancelación de los gravámenes posteriores a la hipoteca objeto de ejecución pero anteriores a la anotación preventiva, se hará siempre que se acredite que los titulares de los gravámenes posteriores han sido debidamente notificados y que del producto de la venta no se ha producido sobrante alguno que pueda abonarse al pago de los mismos, o que el sobrante, si alguno, fue depositado en el Tribunal para ser distribuido entre los acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley, y señalando específicamente los asientos a ser cancelados.

ARTICULO: 116.4 -Solicitud de anotación a virtud de procedimientos judiciales; emplazamiento de partes afectadas; forma de acreditarlo.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando se haya practicado anotación preventiva bajo los números uno, dos, tres y seis del artículo 112 de la Ley, no se inscribirá venta judicial o sentencia alguna si no se acredita el emplazamiento de los titulares registrales afectados mediante certificación del Secretario del Tribunal o por medio de copias certificadas de los emplazamientos diligenciados a menos que el hecho del emplazamiento surja expresamente de las determinaciones judiciales.

Si la finca o derechos a gravarse con la anotación, constaren inscritos a favor de una sociedad de gananciales, será preciso haber dirigido la acción contra ambos cónyuges para que proceda la práctica del asiento.

ARTICULO: 117.1 -Embargo, secuestro o prohibición de enajenar decretados en juicio civil o criminal; procedencia de la anotación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Se podrá practicar anotación preventiva de todo embargo, secuestro, o prohibición de enajenar decretado en juicio civil o criminal sobre bienes inmuebles inmatriculados o derechos reales inscritos.

ARTICULO: 117.3 -Inscripción por embargantes de fincas no inmatriculada o inscrita a favor de persona distinta al demandado; procedimiento

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si bien el embargado o sujeto a secuestro o prohibición de enajenar no tuviere inmatriculado o apareciere inscrito a favor de persona distinta a aquella contra quien se hubiere decretado el embargo, los interesados en dicho embargo podrán hacer las gestiones judiciales necesarias para la inscripción del bien embargado, de acuerdo con lo dispuesto en la regla segunda del artículo 115 de la Ley.

En el caso de finca no inmatriculada, el acreedor embargante podrá instar el procedimiento contenido en el artículo 248 de la Ley.

Si constare del Registro persona distinta al demandado como titular registral, será preciso inscribir el documento en que adquiere el demandado o demandar al titular registral como parte en el pleito.

ARTICULO: 117.6 -Mandamiento judicial de embargo; secuestro o prohibición de enajenar; anotaciones de demandas sobre propiedad; contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La orden autorizando la anotación de embargo, secuestro o prohibición de enajenar deberá estar debidamente certificada y contendrá la descripción de la finca, la cantidad que se ordena asegurar, la fijación de la fianza o las razones legales para su dispensa y las normas o providencias especiales dictadas por las leyes o por el Tribunal para el caso. Podrá acompañar además, un mandamiento judicial que contendrá, si es necesario, la descripción de la finca y acreditará la prestación de la fianza si ésta hubiese sido ordenada.

En los casos de las anotaciones de demandas sobre propiedad no exceptuadas en el artículo 113 de la Ley, la orden deberá contener, además de las circunstancias anteriores señaladas que le sean aplicables, las circunstancias previstas en el artículo 122 de la Ley 121.2 de este Reglamento, de manera que pueda luego convertirse en inscripción de prevalecer el anotante, en los casos que proceda.

ARTICULO: 119.10 -Conversión de la anotación en inscripción de hipotecas; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La anotación de crédito refaccionario se convertirá en inscripción de hipoteca mediante la presentación de escritura pública en que comparezcan el acreedor refaccionario y el titular de la propiedad consintiendo a la conversión, o mediante la presentación de

ejecutoria judicial ordenando la conversión, si el deudor se negare a consentir ésta. En cualquier caso, el documento expresará la cantidad de dinero exacta de responsabilidad que se haya determinado luego de liquidado el crédito.

ARTICULO: 120.1 -Legados; reglas aplicables a la anotación preventiva.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley, serán aplicables a la anotación preventiva de legados las reglas expresadas en el artículo 115 de la Ley y en los artículos concordantes de este Reglamento, en cuanto lo permita la naturaleza de dicha anotación.

El derecho hereditario sobre bienes legados específicamente no se inscribirá sin el consentimiento expreso del legatario mediante escritura pública, si fuere persona determinada. Cuando el legatario fuere una persona indeterminada o cuando el mismo no esté de acuerdo con que se efectúe la inscripción, será necesario presentar al Registrador la ejecutoria judicial en la cual se ordene la misma.

ARTICULO 121.2 -Contenido del asiento de la anotación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El asiento de anotación preventiva contendrá las circunstancias que se exigen para las inscripciones en el artículo 87 de la Ley y las demás circunstancias que se exigen en este Reglamento para las diferentes anotaciones preventivas, según lo requiera la respectiva naturaleza de éstas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117.6 de este Reglamento.

ARTICULO: 123.1 -Operaciones no registrales.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

No se registrarán gravámenes o transferencias de fincas o derechos gravados con secuestro o prohibición de enajenar, aunque el título presentado sea de fecha anterior a la orden que causó la anotación preventiva. En este caso el titular anterior podrá solicitar del Tribunal orden para cancelar el gravamen, siempre que el anotante sea citado con oportunidad de ser oído.

ARTICULO: 123.2 -Inscripciones o anotaciones posteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley y sus concordantes de este Reglamento, toda inscripción o anotación practicada con posterioridad a la anotación preventiva será cancelada mediante la presentación del mandamiento judicial al efecto, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 149 de la Ley y 140.1 de este Reglamento.

ARTICULO: 127.2 -Títulos suficientes para la cancelación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La solicitud de cancelación de un asiento será título suficiente para cancelarlo si resultare del propio asiento, o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al artículo 132 de la Ley, cuando extinguido el derecho inscrito por

voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones, anotaciones preventivas o notas marginales practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de sentencia judicial firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

ARTICULO: 127.4 (Renumerado como 127.3) - Consignación, requisitos para cancelar a virtud de consignación.

Se renumera este artículo como 127.3 para que disponga lo siguiente:

Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1134 del Código Civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

ARTICULO: 127.6 -Hipotecas legales inscritas por mandato judicial o sin él; procedimientos.

Se renumera este artículo como 127.4 para que disponga lo siguiente:

Los Registradores no cancelarán ninguna inscripción procedente de hipoteca legal, hecha por mandato del tribunal, sino en virtud de otro mandamiento.

Los tribunales no decretarán dichas cancelaciones sino después de acreditarse ante ellos la extinción de la responsabilidad asegurada con la hipoteca, o el cumplimiento de las formalidades que con arreglo a la ley sean necesarias, según los casos, para enajenar, gravar o liberar los inmuebles hipotecados.

Cuando la hipoteca legal se haya inscrito sin mandato judicial, el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripción por cuya virtud quede de derecho cancelada, sin que del instrumento público que para ello se presente resulten cumplidas las formalidades a que alude el párrafo anterior.

ARTICULO: 128.1 -Extensión de inscripción de derechos; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el Registrador, por sí, o a solicitud del interesado, practique de oficio la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiese efectuado en la forma que autoriza el párrafo precedente, se practicará por otro asiento posterior, a solicitud de cualquier interesado.

ARTICULO: 128.6 -Hipotecas; documento de cancelación; excepciones.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Aún cuando se haya extinguido el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en los artículos 145 de la Ley y 128.5 de este Reglamento, los Registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública en la que el acreedor preste su consentimiento para la cancelación, o en su defecto, en virtud de sentencia firme, recaída en un pleito contra el acreedor titular registral de la hipoteca.

ARTICULO: 128.7 (Texto nuevo) -Cancelación de arrendamiento o contrato constituido a término sujeto a prórroga; requisitos.

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La inscripción de arrendamiento o cualquier otro contrato constituido por término sujeto a prórroga solo será cancelada antes de vencer ésta mediante el consentimiento del titular del derecho o mediante procedimiento judicial. Luego de vencido el plazo de la prórroga, podrá cancelarse el asiento a instancia de parte interesada, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley.

ARTICULO: 128.9 -Cesión de créditos hipotecarios; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Procede la cancelación de una hipoteca cuya cesión ha sido inscrita sin que conste del Registro que se haya notificado al deudor, a solicitud de éste, mediante la presentación de la escritura de cancelación de hipoteca acompañada del documento que acredite el pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 194 de la Ley.

ARTICULO: 129.1 -Anotaciones preventivas de mandamiento judicial o de demanda presentado en el Registro; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso de anotaciones preventivas hechas bien por mandamiento judicial o por la presentación en el Registro de demanda interpuesta en los casos en que proceda, solo se cancelará la anotación en virtud de resolución firme, o en el segundo caso, mediante certificación

del Secretario del Tribunal acreditativa de que el Tribunal ha fallado a favor del demandado, o que el pleito ha sido archivado con o sin perjuicio.

Se cancelarán de oficio dichas anotaciones si se inscribiere sentencia a favor del demandante o se transfiriere en pública subasta el derecho anotado.

Si hubiere transcurrido el término fijado en el artículo 141 de la Ley, podrán cancelarse las anotaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de este Reglamento.

ARTICULO: 129.3 -Restricciones al uso; procedimientos para su cancelación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando las restricciones al uso inscritas en virtud del número uno del artículo 38 de la Ley no hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, serán canceladas con el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca y de las fincas segregadas de ésta, de haberlas.

Cuando tales restricciones hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, será necesaria además la autorización de ésta.

También podrán cancelarse o modificarse dichas restricciones inscritas si así lo dispusiere el Tribunal competente mediante sentencia firme recaída en juicio ordinario, o en la forma dispuesta en el título de su constitución.

ARTICULO: 130.1 -Contrato de opción; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Inscrito el contrato de opción o el de retracto o tanteo, de acuerdo con los números cuatro y cinco del artículo 38 de la Ley, y vigente el asiento, si se presentare la escritura de compraventa de la finca ejercitando tales derechos, se inscribirá ésta y se cancelarán de oficio y libre de pago de derechos todos los asientos posteriores a la inscripción del contrato.

ARTICULO: 130.2 (Se reubica el contenido de los Artículos 84.3 y 84.4 y se renumeran 130.2) -Conversión de anotación de denegatoria en inscripción definitiva; efectos; cancelación de asientos contradictorios; forma de hacerla.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando el Registrador convierta una anotación preventiva de denegatoria en inscripción definitiva, deberá cancelar de oficio todos los asientos contradictorios a dicha inscripción que se hubieren practicado con posterioridad a la anotación, o hará constar el rango inferior de éstos si fueren de títulos compatibles.

La cancelación de los asientos contradictorios se hará mediante nota marginal extendida por el Registrador, en la cual se hará constar el hecho de la cancelación, la circunstancia de haberse practicado de oficio, la razón legal para la misma, la fecha y la firma del Registrador.

En el caso en que los asientos posteriores hayan estado motivados por títulos compatibles, el rango inferior de éstos se hará constar mediante nota marginal.

En estos casos se deberá notificar de la acción tomada por el Registrador al presentante de los títulos que motivaron los asientos cancelados o afectados y al notario autorizante.

ARTICULO: 131.1 -Hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador; procedimientos; extravío de pagaré sin que se haya extinguido la obligación; procedimiento:

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley.

En caso de haberse perdido el título garantizado, o alguno de ellos, de ser varios, se instará acción judicial contra el último poseedor conocido de los títulos extraviados y cualquier poseedor desconocido. El Tribunal ordenará la publicación de edictos con arreglos a las normas de procedimiento civil vigentes relativas a las acciones contra personas desconocidas.

Deberá alegarse y probarse que el crédito fue satisfecho y que los títulos se extraviaron.

Si los títulos nunca salieron de manos del deudor, se probará este hecho a satisfacción del Tribunal, iniciándose en este caso la acción judicial sólo contra personas desconocidas posibles poseedoras de los títulos extraviados.

En caso de extravío o destrucción de pagaré sin que se hayan extinguido las obligaciones representadas, se llevará el procedimiento según lo antes dispuesto y, probados en los hechos alegados, la sentencia o resolución que emita el Tribunal dispondrá para el otorgamiento del pagaré sustituto mediante instrumento notarial.

Al tomarse razón en el Registro de la sustitución, se consignará el número de declaración notarial de autenticidad, de haberlo, y sólo se pagarán los derechos correspondientes a la nota marginal sin cuantía. La sentencia, resolución u orden del Tribunal deberá estar acompañada del correspondiente mandamiento del cual resulte que se ha cumplido con todos los trámites pertinentes.

ARTICULO: 132.2 (Artículo Nuevo) -Requisito previo de citación de titulares posteriores en subasta de apremio por contribuciones; para cancelación de asientos posteriores

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

En todo caso de venta en pública subasta en procedimiento de apremio, para que puedan cancelarse los asientos correspondientes, deberá acreditarse ante el Registrador la citación hecha en la forma dispuesta en el artículo 149 de la Ley a los titulares de hipoteca u otro gravamen inscrito que deban ser citados, conforme al artículo 315 del Código Político.

ARTICULO: 134.1 -Derecho objeto de anotación preventiva; forma de acreditar su extinción.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La extinción del derecho objeto de anotación preventiva se acreditará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 125.3 de este Reglamento.

ARTICULO: 134.2 (Artículo Nuevo) -Cancelación de asiento prescrito por haber transcurrido término o extensión de derecho o por resultar del título; procedimiento.

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Cuando se trate de un asiento prescrito por haber transcurrido el término fijado en el artículo 141 de la Ley, o de haberse extinguido el derecho inscrito bien por declaración de ley o por resultar del título que lo produjo con arreglo al artículo 134 de la Ley, se cancelará dicho asiento a solicitud de parte interesada mediante instancia autenticada ante notario.

ARTICULO: 135.2 - Renuncia de anotación preventiva; procedimiento.

Se renumera el artículo como 135.1 para que disponga lo siguiente:

La renuncia a que se refiere el número quinto del artículo 142 de la Ley se hará en escritura pública si se hubiese extendido la anotación que se pretende cancelar en virtud de otra escritura. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida al tribunal que haya ordenado la anotación y éste librará el correspondiente mandamiento al Registrador, cuando fuese procedente.

ARTICULO: 137.1 -Asientos cancelados a instancia de parte;
requisitos

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores de la Propiedad cancelarán, a instancia de parte interesada, autenticada ante notario, los asientos siguientes:

(A) Cualesquiera menciones de derechos y obligaciones que aún

consten en los libros a su cargo, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley. Esta disposición comprende las menciones para el pago de cualquiera cantidad de dinero y los casos de compraventa con precio aplazado, háyase o no fijado algún plazo, salvo los casos exceptuados en el artículo 88 de la Ley. Las menciones podrán cancelarse de oficio por el Registrador y en ningún caso se cobrarán derechos por tal operación.

(B) Las inscripciones de fianzas hipotecarias para garantizar el ejercicio de cargos públicos hechas a favor del Estado, de un municipio, de una institución o de un funcionario del Gobierno, que tuvieren más de veinte años de constituidas, a no ser que, por autoridad competente, se comunicare al Registrador antes de vencer el plazo antedicho que la persona afianzada está en el ejercicio de su cargo, o que existen reclamaciones pendientes por razón de dicho ejercicio. En tales casos el plazo de veinte años empezará a contarse de nuevo a partir de la fecha en que el Registrador haga constar por nota marginal la comunicación recibida. No obstante, si las reclamaciones pendientes fueran declaradas sin lugar, procederá la cancelación de la hipoteca mediante el oportuno testimonio o mandamiento del Tribunal.

(C) Los gravámenes por razón de sentencias que tengan más de cinco años de registrados, excepto que previamente hayan sido prorrogados por orden del Tribunal.

(D) Las anotaciones de embargo por razón de contribuciones, al transcurrir seis años de la fecha de anotación, salvo que se acredite debidamente el pago de la deuda contributiva que dió lugar al embargo. No se exigirá el pago de derechos por tal operación.

ARTICULO: 140.1 -Asientos posteriores a hipotecas o embargos ejecutados y otros; procedimientos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Serán cancelados los asientos posteriores al de la anotación preventiva de demanda sobre propiedad bajo el número uno del artículo 112 de la Ley, así como los de los gravámenes que se ejecutan, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley y el Tribunal señale con particularidad, mediante orden, los asientos a cancelarse.

En caso de que no hayan sido citados los titulares que deban serlo de acuerdo con el artículo 149 de la Ley, y se ordene la cancelación de sus respectivos asientos, no se inscribirá la venta judicial o la sentencia que se presente. En estos casos, de tratarse de ejecución de hipoteca, bien sea por el procedimiento ordinario o extraordinario, deberá procederse según lo dispuesto en el artículo 224 de la Ley.

En los casos en que los titulares de instrumentos negociables deban ser citados por edictos, en el mismo se hará particular identificación de la escritura en que la hipoteca inscrita fue otorgada, mencionando su fecha, número y notario que la autorizó.

En caso de asientos posteriores a anotaciones de embargo bajo el número dos del artículo 112 de la Ley, se aplicará lo dispuesto en este artículo, excepto que no procederá la inscripción de la venta en ejecución del embargo si la finca, a la fecha de la presentación de la venta, se encontrara inscrita a favor de un titular que hubiese adquirido con anterioridad a la fecha de la anotación de embargo. Con arreglo al artículo 117 de la Ley, se inscribirá

dicha venta sujeta a los gravámenes y derechos inscritos de fecha anterior a la anotación del embargo. En esos casos, tanto el licitante como el ejecutante podrán pedir al Tribunal que no se desembolse el producto de la subasta hasta que se acredite a dicho Tribunal la inscripción del título del postor victorioso.

Se entenderá por fecha de la anotación de embargo la fecha de la presentación de la orden judicial correspondiente.

Las cancelaciones de los asientos posteriores a la anotación y los de los gravámenes que se ejecutan, así como las cancelaciones que se efectúen por confusión de derechos, se practicarán libres del pago de arancel.

ARTICULO: 141.5 -Error advertido por el Registrador estando ya los títulos fuera del Registro.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si fuera el Registrador quien advirtiere el error y no estuvieran ya los títulos en la oficina del Registro, éste podrá notificar por escrito al interesado que deba conservarlos en su poder a fin de que, presentándolos, se verifique la rectificación.

Si el interesado no contestare o no aportare los títulos o copia certificada de los mismos dentro del término de 30 días, podrá el Registrador procurar otras copias certificadas de los títulos respectivos a los asientos a rectificarse mediante la solicitud al Tribunal Superior en la forma dispuesta en el párrafo siguiente:

Si el interesado no compareciere a la invitación, o compareciendo se opusiese a la rectificación, el Registrador acudirá por medio de comunicación escrita a la sala del Tribunal Superior del lugar, para

que manda verificarla; y éste, oyendo al interesado o declarándolo en rebeldía si no compareciere, dictará resolución mandando hacer o denegando la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y hubiere presentado, o disponiendo que de oficio se obtenga testimonio de la parte del título que fuere necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuere presentado.

En cualquier caso en que haya titulares posteriores al asiento a rectificarse, deberán éstos consentir antes a tal rectificación, o deberá el Registrador o la parte que solicita la corrección obtener resolución judicial a tal efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley. Se tomará anotación preventiva siempre que se acuda al Tribunal en este caso.

Estas actuaciones estarán exentas de todo gasto y de comprobantes de cualquier clase.

ARTICULO: 142.1 -Asientos posteriores a la rectificación que se pretende; consentimiento de los titulares de los usuarios; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si se hubieren practicado asientos con posterioridad a aquél cuya rectificación se pretende, será requisito indispensable que presten su consentimiento los titulares posteriores compareciendo en instancia firmada y autenticada ante notario, o que sean incluidos como partes en el procedimiento ordinario que se inste con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento.

ARTICULO 143.1 -Asiento en finca equivocada; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si se tratare el error de la extensión del asiento en una finca equivocada y no se hubieren practicado asientos ni presentado título en la finca correspondiente, el Registrador podrá trasladar el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se haya practicado el nuevo asiento y la causa del traslado.

La nota del traslado será firmada por el Registrador que efectúe el traslado. En el mismo asiento se indicará el hecho del traslado y se expresará el nombre del Registrador que efectúe el asiento en la finca equivocada. El Registrador firmará el asiento y hará la correspondiente rectificación en el Diario.

ARTICULO 144.1 -Omisión de la firma del Registrador; firma por el sustituto; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso del artículo 153 de la Ley, si el Registrador a cargo de la sección no quisiere, por razón legal, firmar el asiento, podrá él mismo o el interesado en la corrección, acudir en juicio ordinario ante el Tribunal Superior para que éste decida sobre la procedencia del asiento redactado y no firmado, en vista de los títulos y pruebas que se aporten. Si el Tribunal ordenare la firma, lo hará así el Registrador, y pondrá nota marginal expresiva del hecho y refiriendo el caso, por su nombre, número, sala y fecha, en que recayó la orden judicial.

ARTICULO: 146.1 -Constitución, efectos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El derecho real de hipoteca gravará el bien inmueble sobre el que recaiga mientras no sea cancelado no importa que el deudor haya transferido la propiedad o la posesión del mismo.

ARTICULO: 150.1 -Subrogación en obligaciones; título bastante.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Pagada por el deudor que vendió la finca hipotecada la deuda asegurada con la hipoteca en el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 164 de la Ley, será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación siempre que se notifique al titular de la finca con arreglo al artículo 194 de la Ley.

ARTICULO: 151.2 -Créditos del mismo rango que no se ejecutan simultáneamente.

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

En el caso de existir otros títulos con igual derecho que los que motivan la ejecución de la hipoteca, habrá de verificarse la subasta y la venta de las fincas objeto del procedimiento, dejando subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos y entendiéndose que el rematante las acepta como gravámenes preferentes, sin destinarse a su pago o extinción el precio del remate, en armonía con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley.

ARTICULO: 152.1 -Hipotecas en garantía de obligaciones futuras; cuentas de crédito u otras análogas; disposiciones aplicables.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Lo dispuesto en los tres artículo anteriores será aplicable a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras analogas, si se acreditase mediante el documento correspondiente que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se ha extinguido, acompañando, en su caso, instancia del deudor pidiendo que se haga constar la subrogación en el Registro.

ARTICULO: 156.1 -Ampliación de hipoteca; nueva inscripción.

Se enmienda el artículo para que disponga los siguiente:

La ampliación de hipoteca se hará constar mediante nueva inscripción.

ARTICULO 156.2 (Artículo Nuevo) -Valor disminuido de finca hipotecada con posterioridad a constitución de hipoteca; circunstancias reveladoras de la finalidad de acuerdo procedimiento judicial

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

El valor de la finca hipotecada, a los efectos del artículo 169 de la Ley, se entenderá disminuido cuando con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se arriende el inmueble en ocasión o circunstancias reveladoras de que la finalidad primordial del arriendo es causar dicha disminución de valor.

El Tribunal a instancia de parte podrá declarar vencido el

crédito, decretar la administración judicial, ordenar la ampliación de la hipoteca a otros bienes del deudor o adoptar cualquier otra medida que estime procedente.

ARTICULO: 163.1 -Constitución unilateral a favor de persona determinada; contenido del requerimiento a la misma.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 186 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

En todo caso de hipoteca constituida en favor de títulos transmisibles por endoso o al portador, se regirá su cancelación por lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley

ARTICULO: 166.1 -Posposición o permuta de rango hipotecario requisitos para su inscripción; títulos negociables garantizados por hipoteca; requisitos para inscripción.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Para que sea registrable una posposición, reserva o permuta de rango hipotecario deberán quedar cumplidos rigurosamente los requisitos fijados en el artículo 189 de la Ley.

Cualquier variación en las cantidades garantizadas, o en los

plazos, condiciones y términos estipulados en la posposición, hará necesario un nuevo consentimiento, tanto por el acreedor posponente como por los titulares afectados, para que opere la posposición o reserva.

En estos y en todos los casos de títulos negociables garantizados por hipoteca, del documento presentado para registrar las variaciones verificadas deberá aparecer la constancia notarial de los cambios efectuados en los títulos.

ARTICULO: 166.4 -Falta de presentación dentro del término de escritura favorecida; efectos.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Transcurrido el plazo necesariamente convenido, de acuerdo con el número cuatro del artículo 189 de la Ley, sin que se haya presentado la escritura de la hipoteca favorecida, caducará la posposición o la reserva practicada y pondrá nota al efecto el Registrador bien de oficio o a instancia de parte interesada.

Artículo: 167.1- (Se elimina este artículo porque el texto pasó a formar parte del artículo 131.1)-Cuentas corrientes; pacto sobre libreta para llevar del saldo

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

En caso de hipoteca en garantía de cuentas corrientes podrá pactarse que para la debida justificación y prueba de la cuenta, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados: una en poder del adquirente de la hipoteca y otra en el del que la otorga, en las cuales, al tiempo de todo cobro y entrega harán constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada unos de los asientos de la cuenta corriente.

La rectificación de cualquier error cometido en los ejemplares de la libreta en poder de los contratantes deberá hacerse con claridad y en forma breve, mediante la aprobación y con la firma de ambas partes.

ARTICULO: 168.1 - (Renumerado como 167.1 con un nuevo texto)
Tasación para subasta en ejecución de hipoteca;
requisitos

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La tasación de la finca que hagan las partes para propósitos de subasta en caso de ejecución de hipoteca, según lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley, se expresará en una cantidad monetaria exacta, sin que baste alguna fórmula o alusión a otras cantidades de las garantizadas con la hipoteca que sean contingentes.

ARTICULO: 171.1 - Quienes pueden exigirla.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Tendrán derecho a exigir hipoteca legal, según lo dispuesto en el artículo 1774 del Código Civil:

(1) Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas, en los casos señalados y con arreglo a lo dispuesto en los artículos 923 al 935 del Código Civil.

(2) Los hijos sometidos a la patria potestad, por los bienes de su propiedad, usufructados o administrados por el padre o la madre que haya contraído segundo matrimonio, y sobre los bienes de dichos padres, según lo dispuesto en el artículo 158 del Código Civil.

(3) Los menores o incapacitados sobre los bienes de sus tutores,

por los que estos administren y por la responsabilidad en que incurran, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 200 al 206 del Código Civil, a no ser que en lugar de la fianza hipotecaria presten otra garantía establecida y autorizada por el Código Civil.

ARTICULO: 171.2 -Menores de edad; quienes puedan representarlos en sus derechos a exigir hipoteca legal.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Podrán pedir en nombre de los hijos, si éstos fueran menores de edad, que se hagan efectivos los derechos expresados en los artículos del Código Civil citados en el artículo anterior:

- (1) Las personas de quienes proceden los bienes.
- (2) Los herederos o albaceas de dichas personas.
- (3) Los ascendientes de los menores.
- (4) El Fiscal de Distrito.

ARTICULO: 181.1 -Ejecución de hipoteca; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En todo caso que se inicie el procedimiento de ejecución por la vía ordinaria tendrá que demandarse al titular inscrito.

De haber tercer poseedor no inscrito, pero conocido del ejecutante con posterioridad a la radicación de la acción, éste será notificado del pleito con copia del escrito o de la demanda, en la forma dispuesta en la regla de procedimiento civil sobre las notificaciones. Dicha notificación no tendrá que ser acreditada en forma alguna al Registrador. La no citación de tercer poseedor no inscrito, no perjudicará a quien de buena fé adquiera la finca en pública subasta.

ARTICULO: 182.2 (artículo nuevo) -Norma exigida por el tracto.

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Tanto en el caso del artículo 208 de la Ley como en la anotación que se solicite de un procedimiento ejecutivo ordinario, se practicará el asiento si el titular registral al momento de presentarse la solicitud al Registro es parte en el pleito instado.

ARTICULO: 185.1 -Certificación del Registrador; plazo de expedición; contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el procedimiento ejecutivo ordinario, el actor podrá presentar en el Registro copia certificada de la demanda radicada en el Tribunal acompañada de la solicitud de certificación, la cual se expedirá en los plazos prescritos en el artículo 23.1 de este Reglamento, solicitando haga constar su expedición y propósito al margen del folio de la finca gravada. Tal nota surtirá los efectos prevenidos en el artículo 149 de la Ley, respecto a los titulares posteriores a dicha nota, y en estos casos el Registrador cobrará como nota marginal sin cuantía. De presentarse la venta judicial de la finca, la nota puesta a tenor con este artículo quedará sin efecto, y en caso contrario, la misma podrá cancelarse sujeto a lo dispuesto en el artículo 129.1 de este Reglamento, cobrándose nuevamente como nota marginal.

ARTICULO: 188.1 -Subastas; edictos; tipo mínimo.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Acordada por el Tribunal la venta en pública subasta, ya sea mediante sentencia u orden de ejecución, el alguacil señalará las fechas, horas y lugar de las subastas que sea necesario celebrar en cada caso.

No será necesaria la expedición de nueva orden del Tribunal para la celebración de la segunda y tercera subasta.

La segunda subasta se podrá señalar para fecha no menor de cinco días hábiles con posterioridad a la fecha de la primera subasta. El señalamiento de la tercera subasta se podrá hacer en igual forma que para la segunda. En un mismo edicto, que se publicará de acuerdo a lo dispuesto en las reglas de procedimiento civil vigentes, y que contendrá los requisitos expresados en los artículos 220 de la Ley y 140.1 del Reglamento, podrán ser anunciadas todas las subastas señaladas, debiendo especificar los días, horas y lugar en que habrán de celebrarse y el tipo mínimo para cada una de ellas.

ARTICULO: 188.2 -Procedimiento aplicable cuando se declaran desiertas las subastas.

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Si se declararen desiertas las tres subastas por no comparecer a ninguna de ellas postor alguno que ofrezca al menos el tipo mínimo requerido, podrá adjudicarse la finca al acreedor ejecutante si éste así lo solicita al alguacil, quien otorgará la correspondiente escritura de adjudicación. De garantizar la hipoteca un

título negociable, se cancelará éste al momento de otorgarse la escritura de adjudicación, y se hará constar la reducción que corresponde.

ARTICULO: 191.1 -Ejecución por la vía ordinaria; confirmación de la venta no requerida.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

No se requerirá la confirmación de la venta judicial en los casos en que la hipoteca haya sido ejecutada por la vía ordinaria.

ARTICULO: 192.1 -Escritura de venta; oportunidad de otorgarla.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El aguacil podrá otorgar la escritura de transferencia judicial en cualquier momento luego de adjudicada la finca o el derecho hipotecario en alguna de las subastas celebradas de acuerdo con la Ley y este Reglamento, o de haberse declarado todas las subastas desiertas y solicitar el acreedor que le sea entregada la finca a cambio de su crédito, o en abono del mismo, según lo dispone el artículo 221 de la Ley.

ARTICULO: 193.3 -Citaciones personales; procedimiento aplicable.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las citaciones personales prevenidas en la regla tercera del artículo 237 de la Ley, deberán practicarse en la forma dispuesta por las reglas de procedimiento civil vigentes.

En caso de que los titulares anteriores inmediatos tuvieran que

ser citados personalmente por no haber transferido mediante instrumento notarial, y estuvieran ausentes de Puerto Rico, podrán ser citados por medio del mismo edicto en que se convoque a las personas ignoradas interesadas en la inscripción solicitada, o por medio de otro edicto, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla tercera del artículo 237 de la ley para el caso en que se conozca su paradero.

ARTICULO: 193.4 -Expediente de dominio; bienes procedentes del Estado; notificaciones.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado, será preciso que conste la notificación hecha al Secretario de Transportación y Obras Públicas y al Fiscal de Distrito. También serán notificados dichos funcionarios en caso de que la finca a inmatricularse colinde con bienes de uso o dominio público común.

ARTICULO: 194.1 -Carencia de título de adquisición; efectos; contenido de resolución

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de toda o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener.

De haber títulos, la resolución del Tribunal deberá expresar su naturaleza y fecha dentro del período alegado suficiente para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva.

ARTICULO: 195.1 -Inscripción del dominio; requisito.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Declaro justificado el dominio por el Tribunal Superior, será necesario presentar en el Registro copia certificada de la resolución firme a tal efecto.

En dicha resolución se hará constar la comprobación de los hechos alegados y el cumplimiento de los trámites legales requeridos conforme a lo dispuesto en el artículo 237 de la Ley.

ARTICULO: 196.1 -Contradicción de dominio; procedimiento; cancelación de asientos posteriores.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de contradicción de dominio de finca inscrita a favor de persona distinta al demandante o de reanudación de tracto, será preciso acreditar ante el Tribunal, mediante certificación expedida con posterioridad a la anotación de la demanda, que la finca aparece inscrita a favor del demandado.

En los casos de contradicción de dominio, de recaer sentencia a favor del demandante, el Tribunal ordenará la cancelación de los asientos posteriores que se hayan podido extender con sujeción a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley mediante mandamiento donde se señalen con posterioridad a los asientos a ser cancelados.

ARTICULO: 198.1 -Propiedad horizontal y edificación sobre finca inmatriculada; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos en que se solicite la inmatriculación de una edificación mediante la constancia de obra nueva sobre finca inmatriculada, será necesaria, además de los requisitos que las leyes especiales exijan, presentar acta notarial de edificación en la que el notario dé fé de la existencia del edificio y haga constar su descripción general. Podrá levantarse plano del diseño de construcción por un ingeniero o arquitecto autorizado, siempre que se inscriba simultáneamente en el Registro de Planos. La fé notarial a tal efecto podrá consignarse en instrumento notarial contentivo de cualquier contrato celebrado por el titular de la finca.

La constancia de obra nueva a que se refiere el párrafo anterior deberá ser solicitada por todos los que sean titulares de la finca, quienes señalarán el valor monetario del edificio. Podrá registrarse más de una edificación en una misma finca.

Si la existencia de una edificación apareciere del documento a inscribirse como dato adicional en la descripción de la finca, podrá hacerse constar como aparezca del documento, sin ningún otro requisito; pero será necesaria la inmatriculación del edificio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo en todo caso en que se inscriba derecho o contrato que tenga por objeto sólo la edificación o parte de ella.

ARTICULO: 200.1 -Libros en antiguas Contadurías; Anotadurías y Receptorías de Hipotecas; cierre; excepciones.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Todos los libros del Registro existentes en las antiguas Contadurías y Receptorías de Hipotecas quedan definitiva y permanentemente cerrados y sus asientos carecerán en lo absoluto de todo valor legal, exceptuándose, naturalmente, los que hubiesen sido objeto de traslado y que en su consecuencia fueron incorporados al sistema de registro de la propiedad vigente en Puerto Rico desde el día primero de mayo de 1880, respecto a los cuales rigen las disposiciones legales vigentes que les otorgan los efectos procedentes.

El Secretario de Justicia dispondrá el traslado de dichos libros al Archivo General de Puerto Rico en calidad de documentos históricos.

ARTICULO: 203.2 -Anotaciones preventivas; caducidad.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los títulos que no puedan inscribirse a consecuencia de la pérdida o destrucción de los libros del Registro, serán anotados preventivamente. La expresada anotación se convertirá en inscripción definitiva al cumplirse con el procedimiento señalado en el artículo siguiente.

ARTICULO 203.3 -Rehabilitación de asientos en libros destruidos; procedimiento; plazo para la rehabilitación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los asientos extendidos en los libros del Registro que hubieren sido destruidos total o parcialmente por cualquier causa podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos a que dichos asientos se refieran, dentro del plazo de 60 días a partir de la última fecha en que se publique un edicto en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico, dos veces dentro del término de 20 días prescrito por orden del Secretario de Justicia, anunciando la solicitud del interesado en la inscripción. También deberá fijarse copia de dicho edicto en la Sección correspondiente del Registro y en la casa alcaldía del municipio donde radique el bien inmueble afectado.

ARTICULO: 208.1 -Reencuadernación y reparo de libros; reconstrucción de partes determinadas.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El Secretario de Justicia queda autorizado para adoptar las medidas que estime procedentes a los fines de copiar o reproducir literalmente el contenido total o parcial de aquellos tomos que en las distintas secciones del Registro se encuentren en estado de deterioro total o parcial, en tomos nuevos que cumplan en lo pertinente con los requisitos de la Ley, así como de encuadernar aquellos tomos que considere necesario.

ARTICULO 208.2 -Certificación por el Registrador en el traslado de asientos; contenido.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso del traslado literal de los tomos, el Registrador certificará que se han cotejado los asientos viejos con los nuevos y que éstos constituyen una copia fiel y exacta de los originales, los cuales permanecerán bajo su custodia.

ARTICULO: 208.3 -Conservación de asientos registrales; procedimiento.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Siempre que el Registrador se percate de que existen folios que contienen asientos registrales en vías de deterioro lo notificará al Director Administrativo. El Registrador podrá trasladar el contenido de dichos asientos a otro tomo nuevo o en uso.

En caso de surgir dificultad en el traslado de los asientos por el deterioro tal de algunos folios de los tomos o a la falta de fragmentos en aquellos, el Registrador queda autorizado para trasladar el contenido hasta donde éste resulte legible e inteligible, así como para reconstruir a su discreción y bajo su responsabilidad, las partes deterioradas de los asientos, con vista de otros asientos del Registro que guarden relación con los que se trasladen o con vista de los documentos registrales que se le presenten.

ARTICULO: 208.4 -traslados de asientos; contenido de certificación.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Al comenzar el traslado de los asientos a tenor con el artículo anterior, el Registrador expondrá brevemente las razones por las cuales se verifica el mismo, haciendo constar el folio y tomo de donde proviene el traslado. Dicho traslado comprenderá la descripción de la propiedad, el titular registral, una relación completa de las cargas y gravámenes, las citas de los títulos correspondientes que originaron los mismos, y cualesquiera otros datos que estime pertinentes, evitando así que en el futuro haya que referirse a los asientos deteriorados.

Artículo 208.5 -Traslado-contenido de nota.

Se enmienda el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Una vez efectuado el traslado, se extenderá una nota al final del último asiento hábil del historial registral a trasladarse, indicativa del folio y tomo a donde se ha trasladado el historial de la finca.

ARTICULO: 211.1 - Vigencia del Reglamento

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta días después de su radicación en el Departamento de Estado de Puerto Rico de acuerdo a las disposiciones de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Aprobado por el Secretario de Justicia, en San Juan,
Puerto Rico, a 24 de agosto 1992.


Secretario de Justicia